

2 Exklusive LOFT-Büro/Atelier's – Neubauqualität trifft Altbaucharme



Objektnummer: 4889/215

Eine Immobilie von Immobilien Sohm

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidlgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	280,00 €

Ihr Ansprechpartner

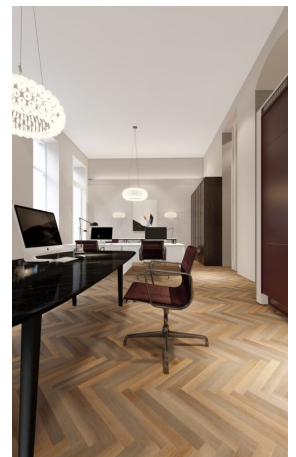


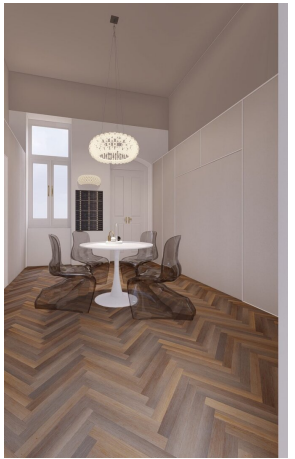
Peter Sohm

Immobilien Sohm
Stiglingen 1
6850 Dornbirn

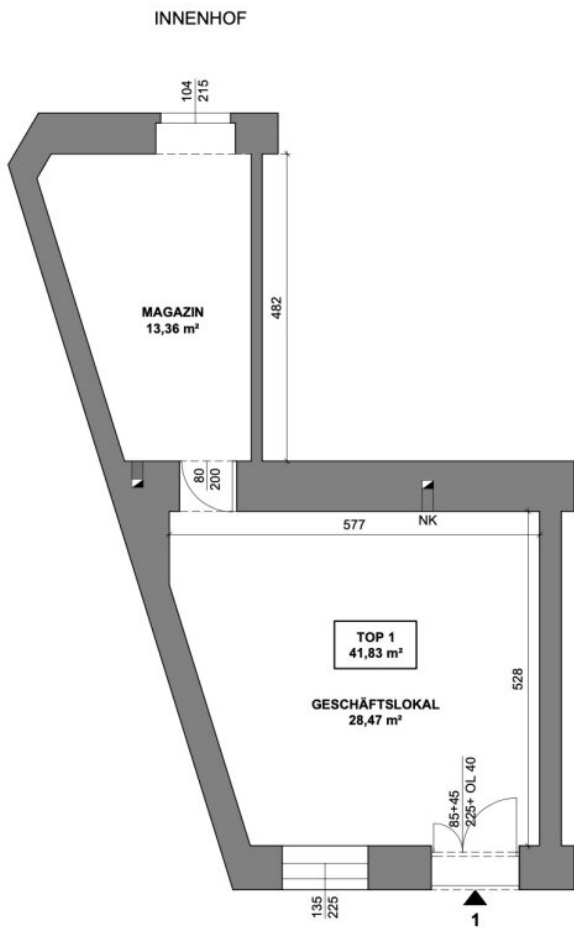
T +43 664 9587939

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

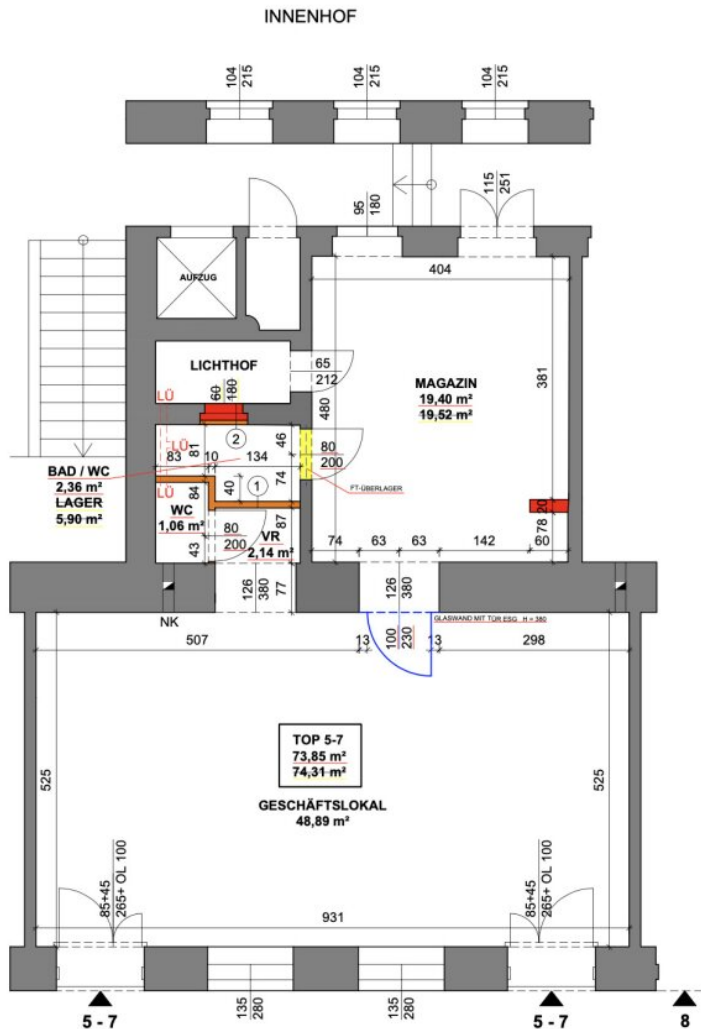




PARTERRE



SEIDLGASSE 14



Objektbeschreibung

Herzlich **willkommen** bei Immobilien Sohm,

herzlich Willkommen in Ihrem zukünftigen Business-Zuhause: Diese außergewöhnliche Einheit verbindet stilvollen Altbauflair mit modernster Technik und bestechender Raumwirkung – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Unternehmer:innen, Kreativschaffende oder Investor:innen. Bilder sind Visualisierungen um ihnen zu zeigen wie sie ihr neues Business gestalten könnten!

Die Highlights auf einen Blick:

- **Nettonutzfläche: Top 5 & 7 ca. 74 m²**
- **Nettonutzfläche: Top 1 ca. 46 m²**
- **Zwei separate straßenseitige Eingänge**
- **Loftartige Raumhöhen:**
 - ca. **4,15 m** im straßenseitigen Bereich (ca. 50 m²)
 - ca. **3,30 m** im hofseitigen Bereich
- **Großzügige Fensterflächen** mit neuen Isoliergläsern
- **Komplettsanierung 2025:**
 - Neue **Fußbodenheizung (Gas)**
 - Neue **Elektro- und Wasserinstallationen**
 - Neue hofseitige **Wiener Flügeltür**
 - Bestehende straßenseitige Türen mit neuen Isolierverglasungen
- **Repräsentatives Gründerzeithaus** mit stilvoller Fassade
- **Kein Gastronomiebetrieb möglich** – ideal für Büro, Atelier, Praxis, Studio oder Showroom

Flexible Nutzung – mit Stil und Substanz

Die Einheit Top 05–07 ist prädestiniert für individuelle und kreative Konzepte. Die zwei separaten Eingänge bieten optimale Möglichkeiten zur Nutzung durch zwei Parteien oder zur Trennung von Kunden- und Arbeitsbereich. Die großzügige Raumhöhe schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die offene Loft-Atmosphäre.

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Altbau in gefragter Stadtlage. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu urbaner Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Ubahn: U4 Landstrasse

Straßenbahn: O,1,

Bus: 74A

Preis: EUR **549.000,-** (schlüsselfertig, inkl. aller Umbauten)

Top 05–07 | 74 m² | EUR 549.000,- | Fertigstellung: Juni 2025

Preis: EUR **339.000,-** (schlüsselfertig, inkl. aller Umbauten)

Top 01 | 46 m² | EUR 339.000,- | Fertigstellung: Juni 2025

Jetzt anfragen und schon heute Ihre Zukunft gestalten!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-sohm.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap