

Repräsentative Altbau-Bürofläche in Toplage des 4. Bezirks – Nähe Karlskirche & Taubstummengasse



Objektnummer: 4379

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1919
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 161,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaltmiete (netto)	2.755,20 €
Kaltmiete	3.456,50 €
Betriebskosten:	425,03 €
USt.:	636,05 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18





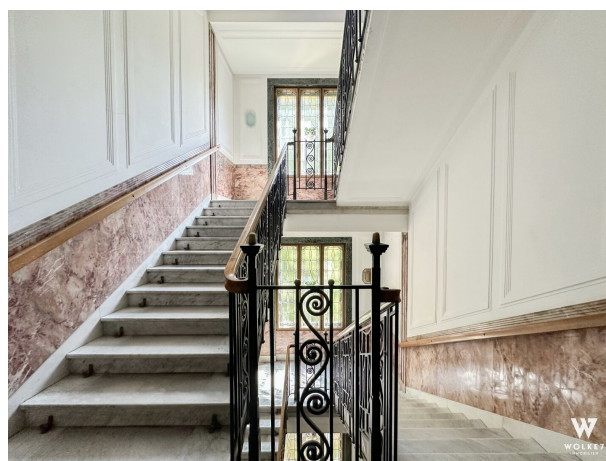




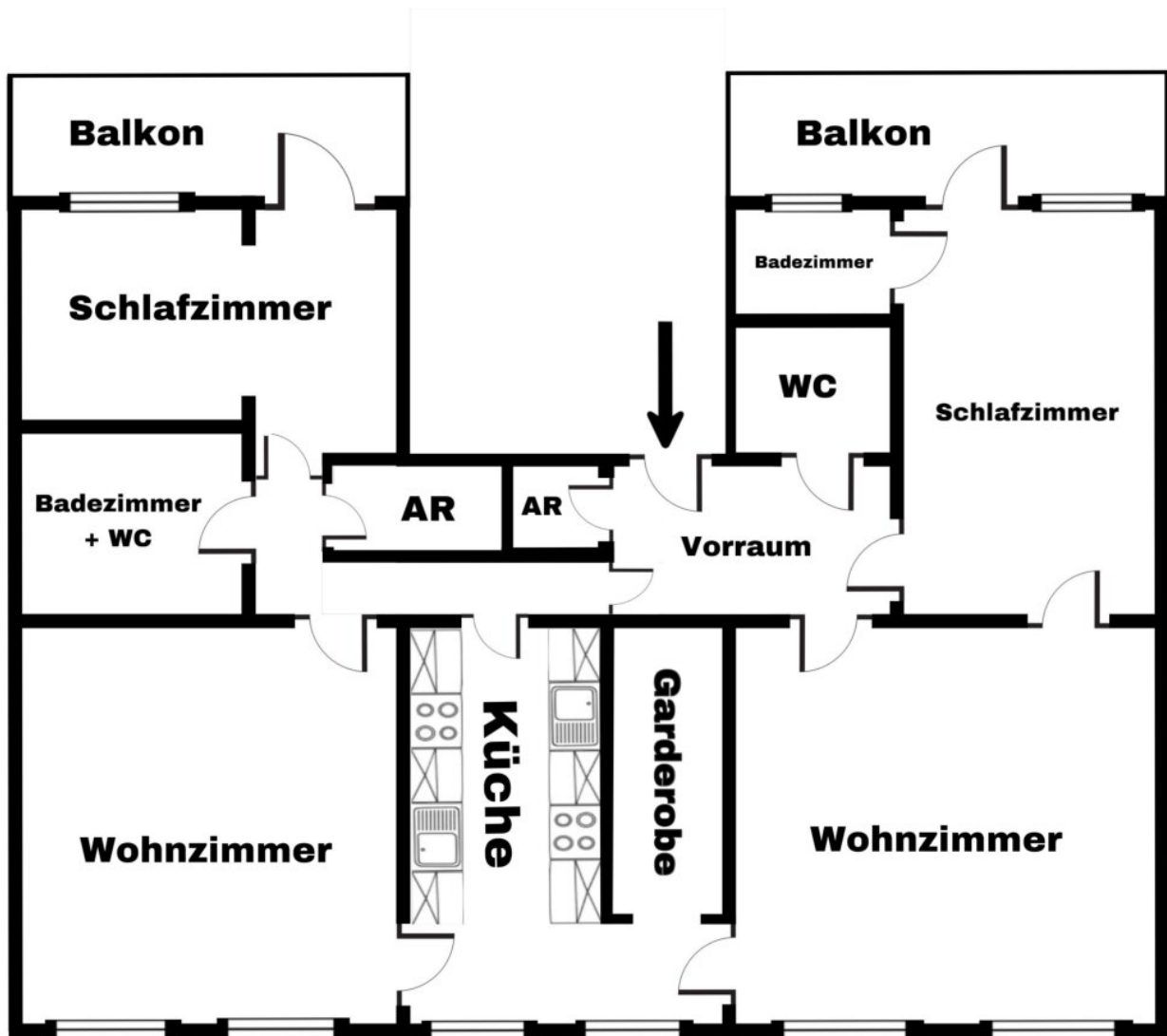












Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 4. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten von der Karlskirche und der U1-Station Taubstummengasse entfernt, gelangt eine großzügige Altbaufäche mit ca. **165 m² Nutzfläche** zur **gewerblichen Nutzung** zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im **2. Liftstock eines stilvollen und gepflegten Altbaus** und wurde **soeben im Jahr 2025 umfassend saniert** – Erstbezug nach Sanierung!

Highlights der Fläche:

- **ERSTBEZUG:** frisch renovierter Altbau mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,60 m
- **Repräsentatives Entrée und großzügiger Empfangsbereich**
- **4 zentral begehbare Räume** – ideal nutzbar als Einzel- oder Team-Büros, Besprechungsraum etc.
- **Zwei Balkone mit Blick in den begrünten Innenhof**
- **Separate Küche (Einbauküche mit Geräten)** – optional als Sozialraum nutzbar
- **Zwei stilvolle Bäder** (Dusche & Badewanne) sowie **2 separate WCs**
- **Zwei praktische Abstellräume / Server- oder Lagerfläche**
- **Moderne Ausstattung:** hochwertiger Parkettboden, Fliesen, Zentralheizung, öffenbare Fenster

Kosten:

- **Netto Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten): € 3.456,50**
- **Heizkosten: € 357,45 (zzgl. 20 % USt.)**
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertrag:** befristet auf **5 oder 10 Jahre**
- **Verfügbar:** ab sofort

- **Maklerprovision: 3 BMM**

Lage & Infrastruktur:

- Exzellente Lage im Herzen von Wieden – fußläufig zur Karlskirche, Naschmarkt und Innenstadt
- Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln:
 - **U1 Taubstummengasse**
 - **Straßenbahnlinien 1 & 62, Buslinie 13A**
- Zahlreiche Restaurants, Cafés, Behörden, Kanzleien und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung

Besichtigung & Exposé:

Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt über das Inserat. Nach Eingang Ihrer Nachricht erhalten Sie das ausführliche Exposé sowie Vorschläge für Besichtigungstermine.

Ihre Ansprechpartnerin:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap