

**BÜROFLÄCHE - EXQUISITES ALTBAUJUWEL -
2,5-ZIMMER - LICHTDURCHFLUTET - IM HERZEN DES 9.
WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



Objektnummer: 4657

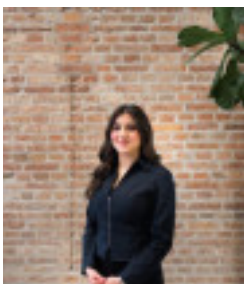
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,67 m²
Nutzfläche:	87,67 m²
Gesamtfläche:	87,67 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	166,23 €
USt.:	33,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Esin Kandemir

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL

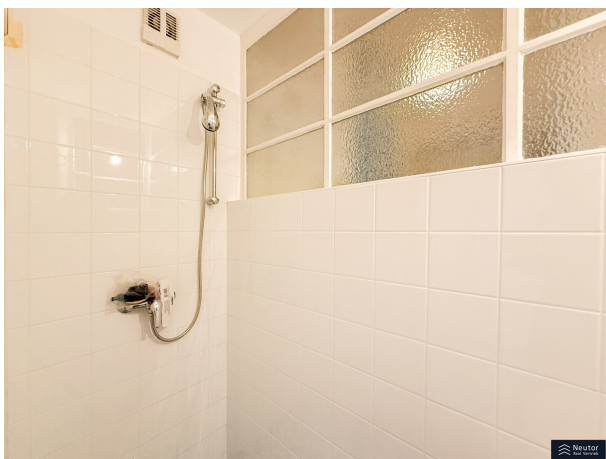










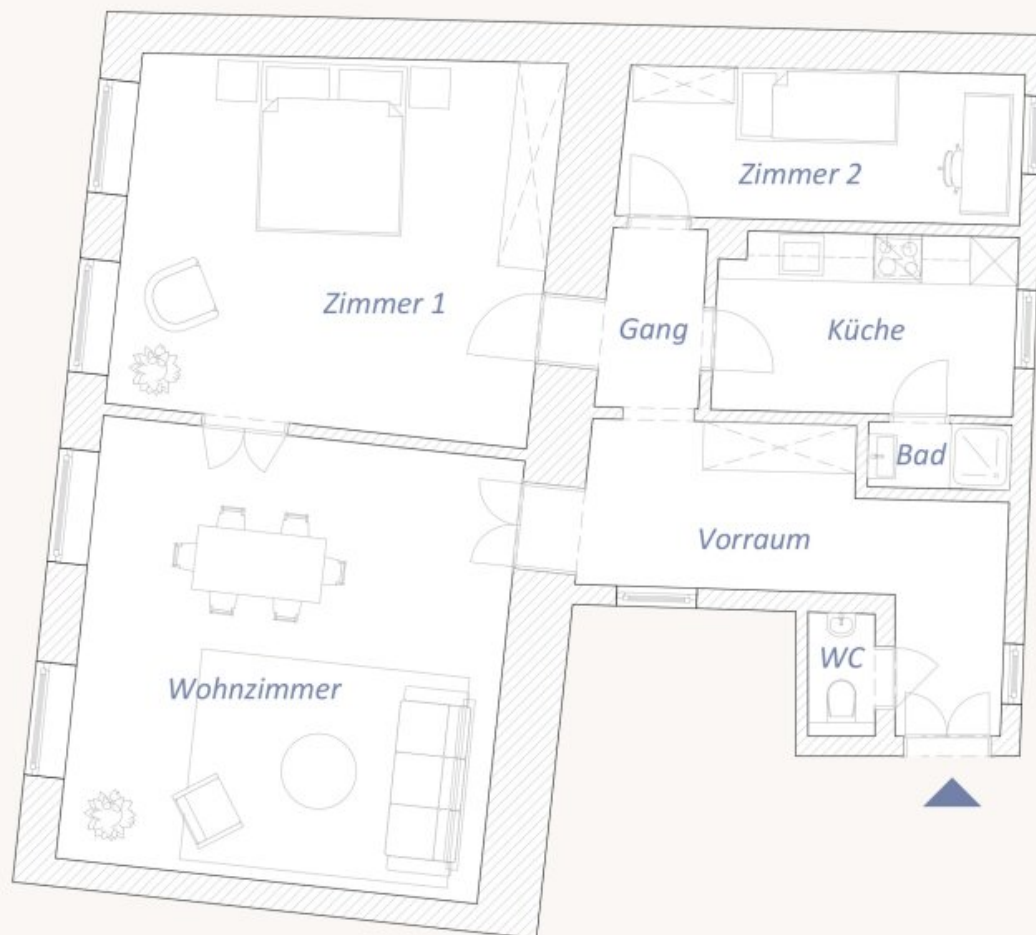






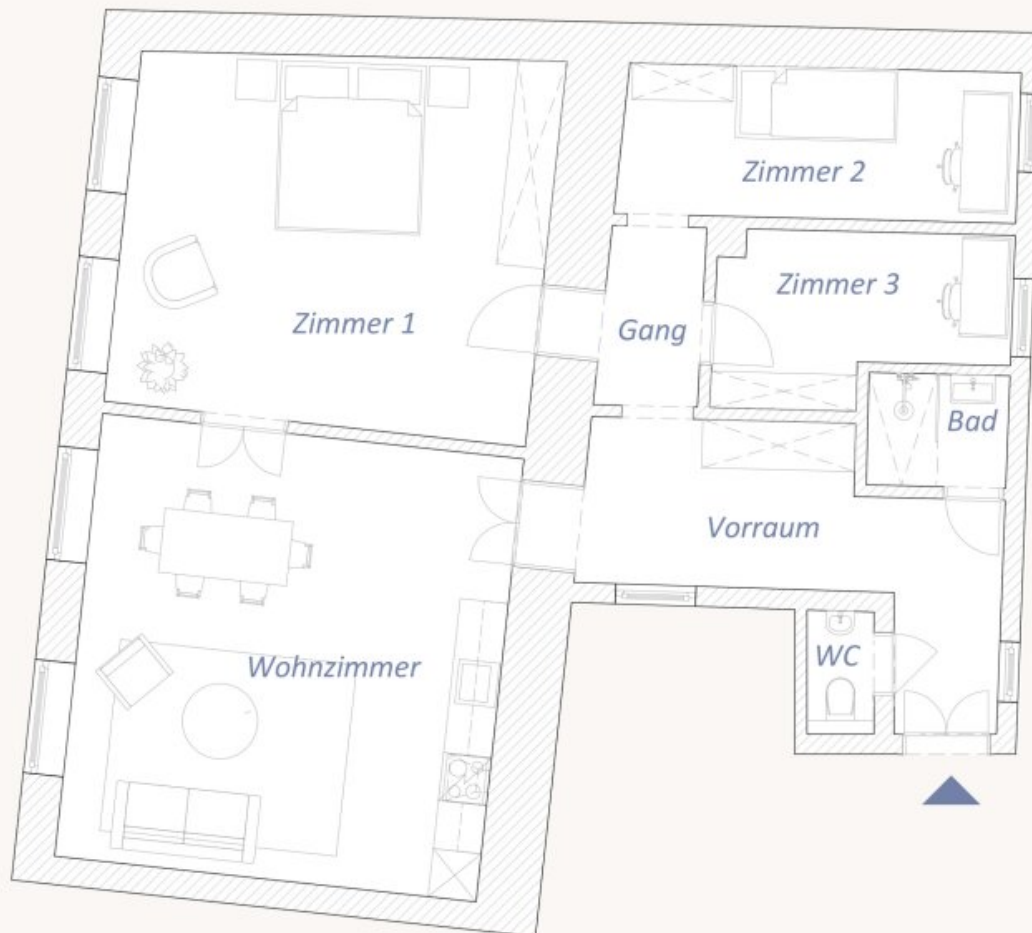


Bestandsplan



Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar. Möblierung, Einbauten und Ausstattungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.

Umbauvorschlag Variante 1

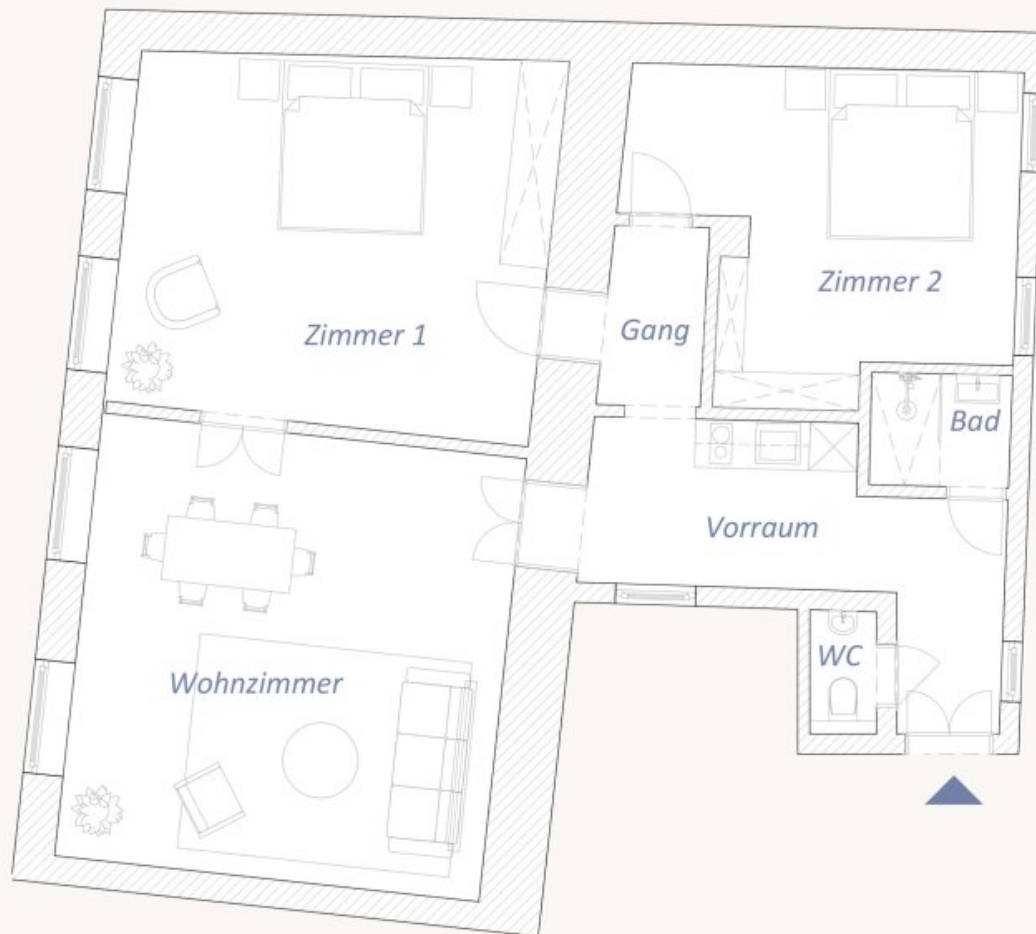


Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für
Umsetzbarkeit

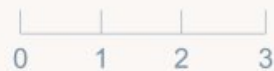


Die dargestellte Einrichtung dient
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.
Möblierung, Einbauten und
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch
dargestellt und nicht Teil des Angebots.

Umbauvorschlag Variante 2

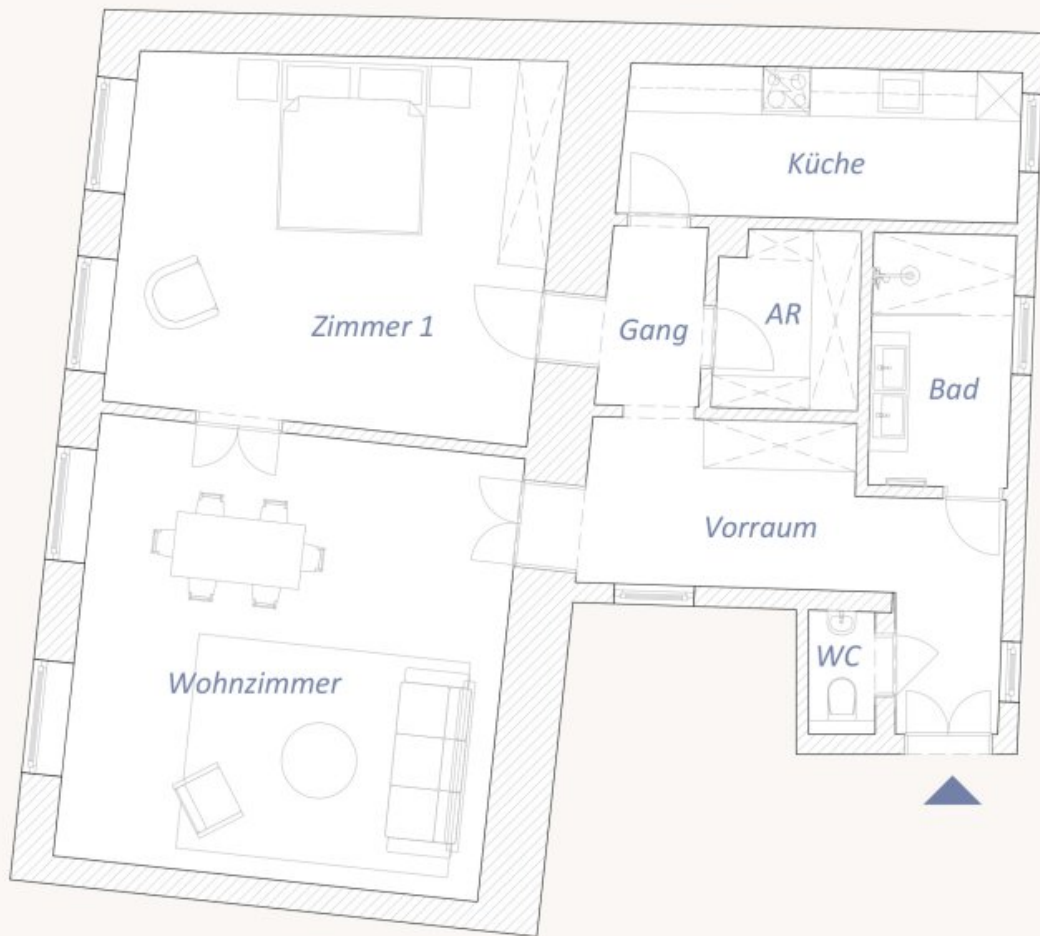


Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für
Umsetzbarkeit



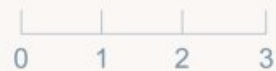
Die dargestellte Einrichtung dient
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.
Möblierung, Einbauten und
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch
dargestellt und nicht Teil des Angebots.

Umbauvorschlag Variante 3



*Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für
Umsetzbarkeit*

*Die dargestellte Einrichtung dient
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.
Möblierung, Einbauten und
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch
dargestellt und nicht Teil des Angebots.*



Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Wiens, eingebettet im pulsierenden und zugleich charmanten 9. Gemeindebezirk, befindet sich dieses stilvoll revitalisierte Altbauobjekt – ein echtes Highlight für Unternehmen, die urbanes Arbeiten mit historischer Eleganz und hoher Standortqualität verbinden möchten. Die Immobilie liegt in einer angenehm ruhigen Seitengasse und bietet somit ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in repräsentativer Umgebung. Nur wenige Schritte von der Votivkirche und der Österreichischen Nationalbank entfernt, überzeugt die Fläche durch ihre durchdachte Raumaufteilung, außergewöhnliche Helligkeit und den klassischen Wiener Altbau-Charme. Wunderschön restaurierte Kastenstockfenster, elegante Flügeltüren und hochwertiger Parkettboden schaffen eine inspirierende Arbeitsatmosphäre, die sowohl funktional als auch stilvoll ist. Ob als Kanzlei, Kreativbüro oder Firmensitz – diese Einheit erfüllt höchste Ansprüche an Lage, Ausstattung und Ambiente. Die perfekte Symbiose aus zentraler Lage, architektonischem Charakter und professionellem Umfeld macht diese Immobilie zu einer einzigartigen Adresse im Herzen von 1090 Wien.

Die Fläche wurde in den letzten 10 bis 15 Jahren als Büro genutzt und eignet sich aufgrund ihrer Struktur und Ausstattung hervorragend dafür, ist jedoch im Nutzwertgutachten als Wohnung parifiziert.

Eckdaten:

WNFL: ca. 87,67 m²

Zimmer: 2,5

Badezimmer: 1, mit Dusche und Handwaschbecken

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Küchenanschlüsse: ja

Stockwerk: Erdgeschoss

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Bestandstext

Beim Betreten der Bürofläche werden Sie von einem großzügigen Empfangsbereich begrüßt, der durch seine Weite und Klarheit sofort ein Gefühl von Professionalität und Offenheit vermittelt. Hier finden Garderobe, Stauraum oder repräsentative Empfangsmöbel ausreichend Platz, um den Eingangsbereich individuell zu gestalten. Die restaurierten Kastenstockfenster lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen die angenehme, helle Arbeitsatmosphäre. Gleich links befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken – praktisch gelegen für Mitarbeiter und Klienten. Vom Empfangsbereich aus gelangen Sie in den größten Raum der Einheit: ein eindrucksvoller, lichtdurchfluteter Arbeitsbereich mit großzügiger Fläche, prachtvollen Flügeltüren, edlem Parkettboden und klassischen Altbau-Fenstern. Dieser Raum bildet das Herzstück der Fläche und eignet sich ideal als zentraler Arbeitsbereich, Konferenzraum oder repräsentatives Chefbüro. Über einen separaten Gang sowie direkt vom Hauptraum aus erreichen Sie ein weiteres, geräumiges Büro, das ebenfalls durch seine Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Hier finden mehrere Arbeitsplätze oder ein ruhiger Besprechungsraum problemlos Platz. Ein weiteres Highlight ist ein separat begehbare Kabinett, das sich ideal als Archiv, kleines Einzelbüro oder Rückzugsbereich für ungestörtes Arbeiten eignet. Zum Innenhof ausgerichtet, garantiert es eine ruhige Arbeitsumgebung. Die separate Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Ein Fenster sorgt für gute Belüftung und ein angenehmes Raumklima – perfekt für Pausenbereiche oder eine kleine Teeküche. Direkt angrenzend befindet sich ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Waschbecken – ideal für ganztägige Büronutzung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Fläche – ob als Kanzlei, Agentur, Beratungsunternehmen oder Praxis. In den vergangenen 10–15 Jahren bereits als Büro genutzt, verfügt die Fläche trotz Wohnwidmung über eine sehr funktionale Struktur. Mit viel Feingefühl revitalisiert, wurden historische Elemente wie Kastenstockfenster, hochwertiger Parkettboden und elegante Flügeltüren sorgfältig erhalten und stilvoll mit zeitgemäßem Komfort kombiniert.

Hier finden Sie drei Vorschläge, wie Sie die Bürofläche umgestalten können – es liegt jedoch keine Baubewilligung vor.

Variante 1: Das Badezimmer ist bequem über den Vorraum zugänglich. Die Küche bildet das zentrale Element. Ihnen stehen somit insgesamt vier Büroräume zur Verfügung – eine attraktive Grundlage für flexible Nutzungskonzepte.

Variante 2: Das Badezimmer ist weiterhin bequem über den Vorraum zugänglich. Die Küche befindet sich ebenfalls am Vorraum. Ihnen stehen somit insgesamt drei Büroräume zur Verfügung, wobei Raum 2 besonders großzügig gestaltet ist – eine attraktive Grundlage für flexible Büroorganisation.

Variante 3: Das Badezimmer ist weiterhin bequem über den Vorraum zugänglich, wurde jedoch vergrößert. Die Küche ist separat abgetrennt und bietet Ihnen ein Fenster zum Innenhof. Ihnen stehen ein Abstellraum sowie insgesamt zwei Büroräume zur Verfügung –

eine attraktive Grundlage für effiziente Bürostrukturen.

Kosten:

Kaufpreis: € 535.000,-

BK: € 296,74, - inkl. USt, REP-Rücklage

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Infrastruktur:

Verkehrsanbindung & Mobilität

- Schottentor fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar – zentraler Verkehrsknoten mit umfassender Anbindung
- Geplante U5-Station in naher Umgebung – sorgt künftig für noch bessere Anbindung
- Verkehrsberuhigte Zone mit 30 km/h-Beschränkung und Einbahnregelung – angenehme, ruhige Wohnlage
- Fahrradfreundliche Umgebung mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

Parks & Erholung

- Sigmund-Freud-Park bei der Votivkirche – ideal für Erholung, Lektüre oder kleine Auszeiten
- Ostarrichipark in unmittelbarer Nähe – grüne Ruhezonen mitten im urbanen Raum
- Universitätscampus (nur 125 m entfernt) – mit Höfen, Brunnen, Grünflächen und altem Baumbestand ein beliebter Ort zum Verweilen

Einkauf, Nahversorgung & Service

- Supermärkte, Apotheken, Bioläden, Feinkostgeschäfte und Drogerien in direkter Umgebung
- Wochenmarkt am Alsergrund – regional, frisch, beliebt
- Zahlreiche Bäckereien und Spezialitätenläden fußläufig erreichbar

- Bankomat direkt gegenüber bei der neuen Österreichischen Nationalbank

Kultur & Bildung

- Universität Wien nur wenige Gehminuten entfernt – akademisches und internationales Umfeld
- Sigmund-Freud-Museum, renommierte Galerien, Theater und Bildungsinstitute in unmittelbarer Umgebung
- Ein Viertel voller Geschichte, Kultur und intellektuellem Flair

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap