

**Ein historisches Stadthaus mit Charakter – bereit für Ihre  
exklusive Bürovision im Herzen Wiens!**



**Objektnummer: 6325**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	22,27 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	68,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

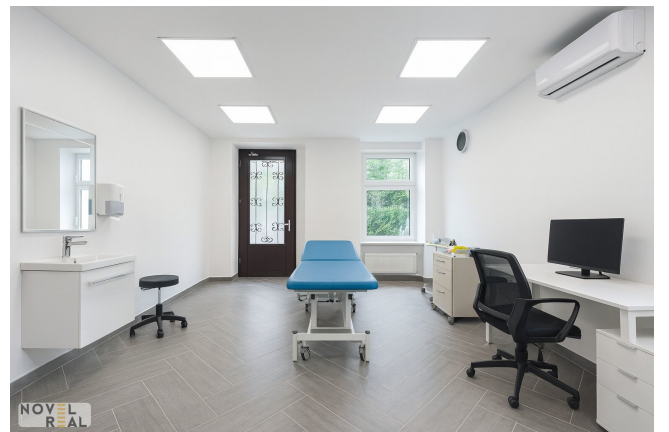
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

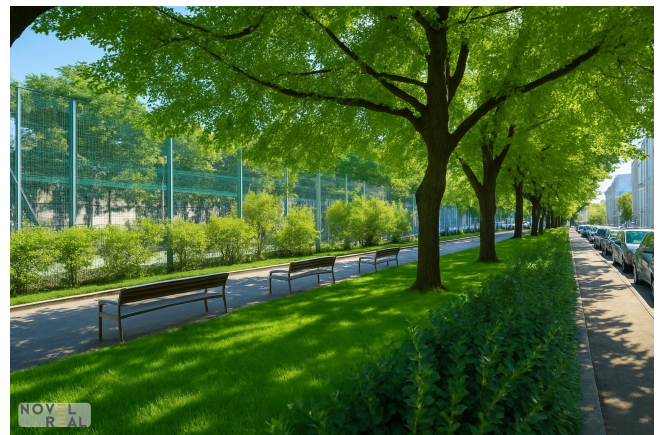
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

**Ein historisches Stadthaus mit Charakter – bereit für Ihre exklusive Bürovision im Herzen Wiens.**

Nutzen Sie die Chance für ein einmaliges Lebens- Wohngefühl im Herzen des 9. Bezirks, in einem geschichtsträchtigen Einfamilienhaus. Das ehemalige Fuhrwerkhaus mit Pawlatschenhof bietet auf ca. 380m<sup>2</sup> viel Raum und Freiraum für Individuelles arbeiten. Das außergewöhnliche Haus hat seine Berühmtheit aus der Paracelsus-Sage "Küß-den-Pfennig" erhalten und wurde lange Jahrzehnte als Gasthaus oder Wirtshaus betrieben und verfügt seit 1704 über eine Weinschankberechtigung.

Das Anwesen bietet **vielseitig nutzbare Gewerbeflächen in einer der begehrtesten Lagen** Wiens. Die drei Etagen – Erdgeschoss, 1. Stock und Dachgeschoss – umfassen jeweils großzügig geschnittene Einheiten, die sich ideal als exklusive Büros, stilvolle Praxisräume oder repräsentative Geschäftsräumlichkeiten eignen. Ob modernes Co-Working-Space, eine hochklassige Kanzlei oder eine elegante Galerie – die Gestaltungsmöglichkeiten sind ebenso vielseitig wie attraktiv. **Ebenso ist es möglich - arbeiten und wohnen - optimal zu verbinden!**

Nutzen Sie die sonnigen Terrassen als inspirierenden **Freiraum für Meetings, Pausen oder repräsentative Empfänge** – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt! Das Erdgeschoss bietet eine flexibel nutzbare **Gewerbefläche, perfekt für Einzelhandel, Gastronomie oder weitere Büro Zwecke.**

Von besonderer Exklusivität zeugt der **klassische Wiener-Innenhof**, dessen charmantes Pflastersteindesign und vollkommene Uneinsehbarkeit ein unvergleichliches Maß an Privatsphäre und Eleganz garantieren. Hier eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vision eines **maßgeschneiderten Geschäftssitzes zu verwirklichen** – ein Standort, der Ihre Unternehmensidentität widerspiegelt, mitten im urbanen Zentrum.

Das Anwesen kann flexibel erweitert und angepasst werden, sodass es optimal auf Ihre geschäftlichen Anforderungen ausgerichtet ist. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses historische Juwel zu Ihrem exklusiven Firmenstandort zu machen. Es verbindet urbanes Leben mit architektonischem Erbe und zeitloser Eleganz – eine Immobilie, die ihresgleichen sucht.

**Hervorzuheben: Arbeiten und Wohnen mit Charakter: Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, berufliche und private Lebensbereiche in einem geschichtsträchtigen Ambiente zu vereinen – inspirierend, repräsentativ und voller Charme.**

## **Fakten:**

- Flexibel nutzbare Räumlichkeiten in den Etagen - **wohnen und arbeiten möglich!**
- Schöner und uneinsichtiger Wiener-Innenhof
- Vielseitige Flächen im Erdgeschoss – ideal für Gewerbe, Praxis oder Bürobetrieb
- Großzügig geschnittene Kellerflächen für individuelle Nutzung, z.B. als Wohnkeller
- **Potenzial für ein exklusives Geschäftsdomizil – eine RARITÄT im Herzen von Wien!**
- **Erweiterungsmöglichkeit zur Vergrößerung der Nutzfläche**

**Dieses Objekt eröffnet exklusive Möglichkeiten für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort mit Charakter und Historie suchen.**

## **Lage und Infrastruktur:**

Das historische Bauwerk liegt inmitten einem der beliebtesten Zirkel Wiens im Stadtteil Liechtental im Bezirk Alsergrund. Der Donaukanal und die vielen Parks laden zu vielen Freizeitaktivitäten ein, ein vielfältiges Kultur - und Gastronomieangebot runden das urbane Lebensgefühl ab.

Zur U-Bahn Station Friedensbrücke (U4) gelangt man zu Fuß in weniger als 10 Minuten oder bequem mit der Linie 5. Mit den Linien D und 1 kommt man zur Station Karlsplatz (U1,U4) mit der Linie 5 zum Westbahnhof oder zum Bahnhof Praterstern. Für PKWs gibt es 200m entfernt eine Garage die Stellplätze für Dauerparker anbietet.

**Hinweis: Die angegebenen Eckdaten sowie die gezeigten Visualisierungen basieren auf vorläufigen Planungsvorschlägen. Für individuelle Ausarbeitungen stehen wir Ihnen auf Anfrage jederzeit gerne zur Verfügung.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **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 <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap