

Repräsentatives Eckbüro mit über 200 m² | Open Space & variabel gestaltbar | 3,5 m Raumhöhe | sofort beziehbar



Objektnummer: 499

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,00 m²
Nutzfläche:	361,00 m²
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 204,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.077,56 €
Betriebskosten:	1.017,72 €
USt.:	203,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

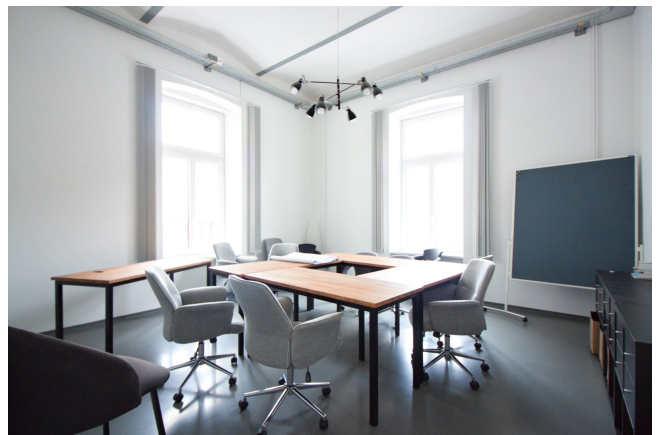


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

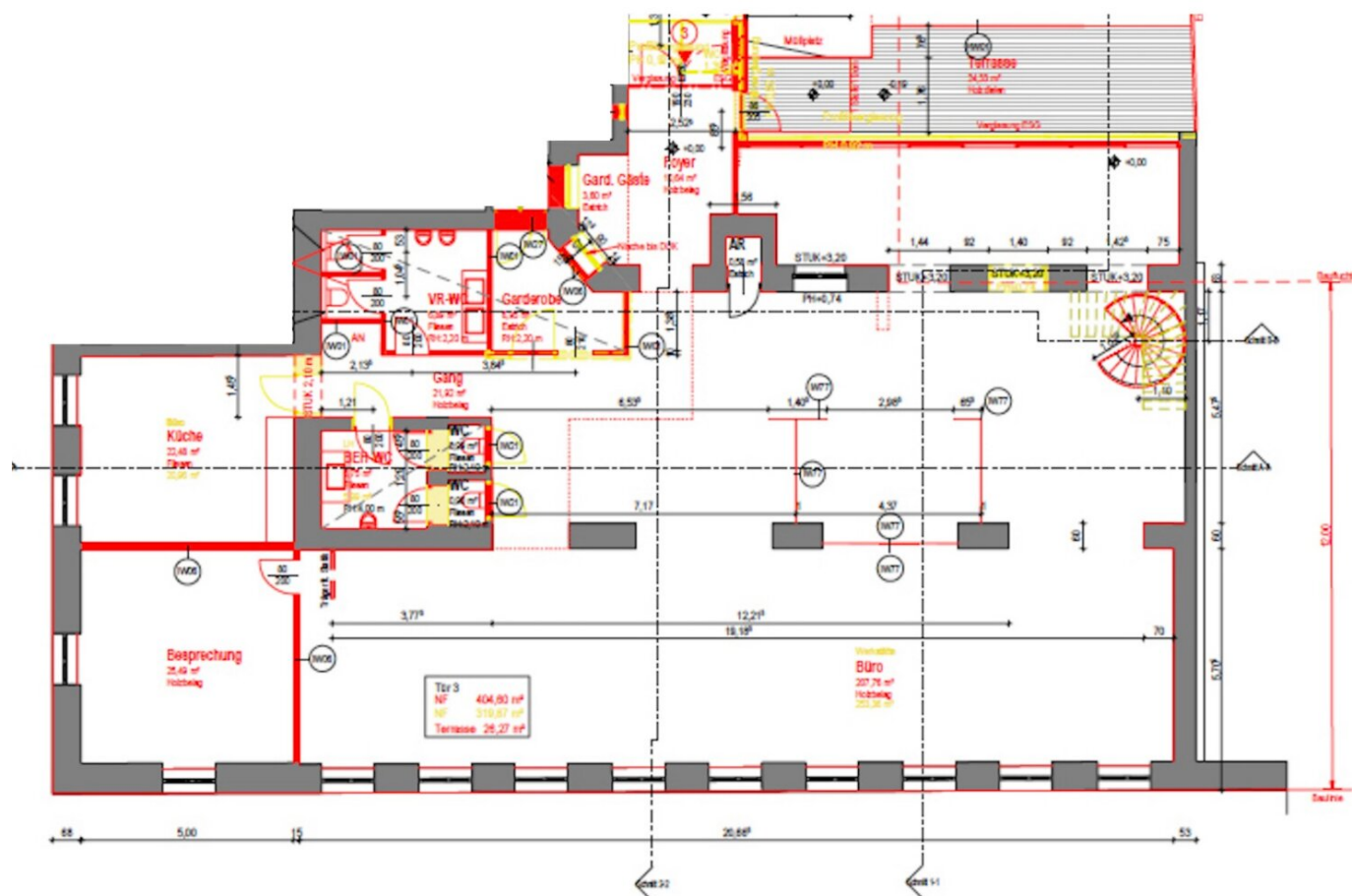


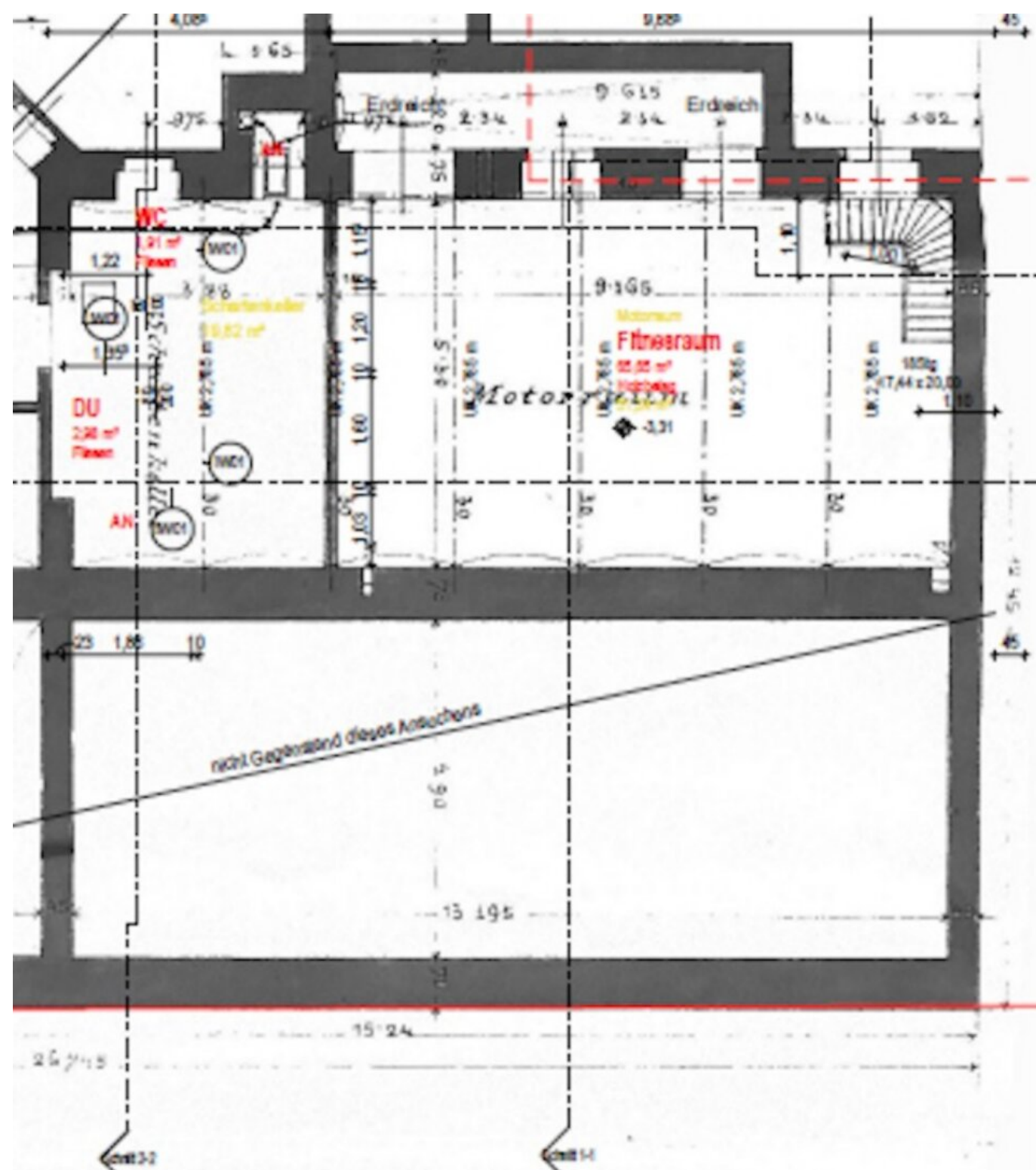












Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gewerbeimmobilie ab sofort zum KAUF an:

Open-Space-Büro mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten – über 200 m² im stilvollen Altbau

ÜBER DIE IMMOBILIE

Großzügigkeit. Licht. Präsenz.

Dieses beeindruckende **Ecklokal im Hochparterre** eines klassischen Altbaus überzeugt mit über **200 m² offener Bürofläche**, mehr als **3,5 m Raumhöhe** und guter Belichtung durch viele Fenster mit Ausrichtung zur Davidgasse und Zur Spinnerin.

Die derzeit **offen gestaltete Fläche** bietet **maximale Flexibilität** für moderne Arbeitswelten – von **kreativen Open-Space-Konzepten** bis hin zu klar strukturierten Zonenlösungen. Ein **separater Besprechungsraum** und eine **separate Küche** sind bereits vorhanden, weitere Raumunterteilungen sind individuell realisierbar.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- über 200 m² Open-Space-Fläche
- Ecklokal mit guter Sichtbarkeit
- Raumhöhe über 3,5 m
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)
- Terrasse in den ruhigen Innenhof

- separate Küche
- getrennte WCs
- Garderobenbereich
- Fitnessraum im Untergeschoß mit Dusche & WC (alternativ Lagerfläche)
- kann auch mit Möblierung übernommen werden

Die **Terrasse** in den Innenhof schafft zusätzlichen Freiraum für Pausen oder informelle Meetings im Grünen.

Beheizt wird das Objekt komfortabel mittels **Fußbodenheizung** über **Gasetagenheizung**.

-> Eine ideale Adresse für Unternehmen, die Großzügigkeit, Stil und Flexibilität in urbaner Lage schätzen.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Büro befindet sich in einem **gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende**.

Die **U2 Erweiterung bis zum Matzleinsdorferplatz** wird nach der Fertigstellung in wenigen Jahren (laut aktuellen Plan 2030) einen direkten U-Bahn Anschluss in fußläufiger Nähe schaffen. **Die U2 ist dann nur ca. 700 Meter vom Büro entfernt.**

In der Zwischenzeit sind Sie auch mit den **Straßenbahnlinien 1, 6 und 18** und den **Buslinien 7A, 14A und 65A** öffentlich sehr gut angebunden. Der **Matzleinsdorferplatz** bietet aktuell auch vielfältige Bus- und S-Bahnlinien und somit eine gute Verbindung in alle Himmelsrichtungen.

Und wenn es Sie mal nach **Erholung im Grünen** in der Mittagspause düstert: Der **Waldmüllerpark** oder der **Martin-Luther-King Park** liegen fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Der 10. Bezirk selbst bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale,**

Restaurants und Cafés in der unmittelbaren Umgebung.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap