

BÜRO MIT HISTORISCHEM CHARME – STILVOLLE ALTBAU-BÜROFLÄCHE IM HERZEN WIENS – NÄHE NASCHMARKT & KARLSKIRCHE



Objektnummer: 4951

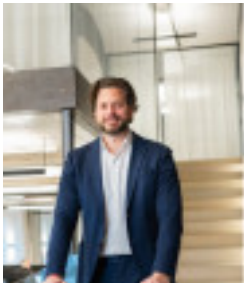
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

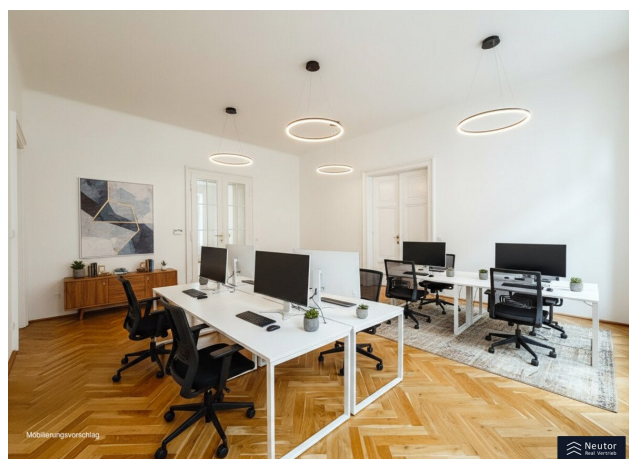
Adresse	Schleifmühlgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,71 m ²
Nutzfläche:	143,71 m ²
Gesamtfläche:	143,71 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaltmiete (netto)	2.380,32 €
Kaltmiete	2.686,36 €
Betriebskosten:	270,48 €
Sonstige Kosten:	35,56 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

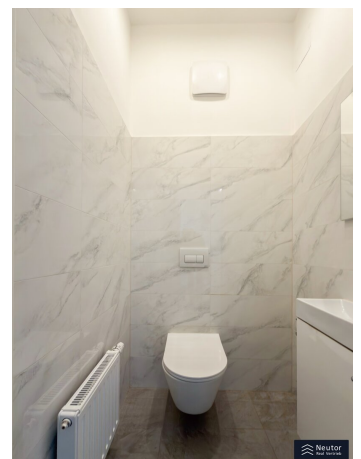
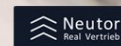


















Unverbindliche Plankopie.
 Alle Darstellungen dienen nur
 der Veranschaulichung und
 stellen keinen Bestandteil des
 Mietgegenstands dar.



Objektbeschreibung

Exklusiv zur Vermietung gelangt dieses repräsentative 5-Zimmer-Altbau-Büro mit ca. 143 m² Nutzfläche im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt, vereint dieses Büro eine zentrale Lage mit historischem Wiener Altbau-Charme und einer modernen Ausstattung, ideal für anspruchsvolle Unternehmen, Kanzleien oder Agenturen.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 143,71m²

Zimmer: 5

Küche: voll ausgestattet

Badezimmer: 1

WC: 1 - separat angelegt mit Handwaschbecken

Stockwerk: 2

Heizung: Gas-Etagen

Lift: ja

Beschreibung:

Diese elegante Altbau-Bürofläche im zweiten Stock eines klassischen Wiener Zinshauses vereint historischen Charme mit modernem Arbeitskomfort auf höchstem Niveau. Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Vorraum Klienten und Geschäftspartner repräsentativ und bietet zugleich ausreichend Platz für Empfang, Garderobe oder zusätzliche Stauraumlösungen. Klassische Flügeltüren sowie die charakteristischen hohen Decken verleihen den Räumlichkeiten eine zeitlose Eleganz und unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter. Der großzügige Hauptraum bildet das Herzstück der Einheit: Helle,

lichtdurchflutete Flächen, harmonische Proportionen und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Arbeitsumfeld, das sowohl konzentriertes Arbeiten als auch repräsentative Besprechungen in angenehmer Atmosphäre ermöglicht. Die geräumige und moderne Einbauküche bietet Raum für Pausen, informellen Austausch und gemeinsames Verweilen und fügt sich nahtlos in das funktionale Gesamtkonzept ein. Ein ruhiger Raum mit Blick in den Innenhof eignet sich ideal als Einzelbüro oder diskreter Besprechungsraum. Zwei weitere gut proportionierte Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als zusätzliche Büros, Konferenzraum oder Kanzleiräumlichkeiten. Ein Kabinett bietet sich als Bibliothek oder Aktenraum an sowie ein praktischer Stauraum mit Waschmaschinenanschluss. Getrennte Sanitärbereiche mit Handwaschbecken runden das Angebot ab. Dieses Altbau Büro überzeugt durch seine großzügige Raumgestaltung, klassische Details und eine harmonische Balance zwischen Stil, Funktionalität und repräsentativer Wirkung. Eine außergewöhnliche Geschäftsadresse für all jene, die Wert auf Qualität, Eleganz und ein stilvolles Arbeitsumfeld legen.

Kosten:

HMZ: € 2.686,36 - inkl. Betriebskosten zzgl. 20% USt.

Vergebührung: ca. € 3.094,68

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. USt

Lage:

Dieses Büro besticht durch seine absolute Top Lage im Herzen des 4. Bezirks, wo das pulsierende Stadtleben Wiens und entspannende Grünflächen perfekt aufeinandertreffen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist unschlagbar: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Karlsplatz, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Von dort aus bieten die Linien U1, U2 und U4 sowie die Buslinie 4A und verschiedene Regionalverbindungen eine blitzschnelle Erreichbarkeit aller Wiener Bezirke. Die Station Taubstummengasse (U1) sorgt zudem für eine ideale Verbindung in die City oder zum Hauptbahnhof. Wer die Wiener Gemütlichkeit schätzt, profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Schleifmühlgasse und der Paulanergasse. Hier stehen Ihnen mit den Straßenbahnlinien 1, 62 und der Badner Bahn sowie der Buslinie 59A weitere flexible Mobilitätsoptionen zur

Verfügung. Die Freizeitgestaltung beginnt direkt vor der Haustür: Die historische Karlskirche und der weltberühmte Naschmarkt mit seinem kulinarischen Angebot sind in einem kurzen Spaziergang erreichbar. Auch die Nähe zur TU Wien macht den Standort besonders attraktiv für Forscher und Studenten. Für Erholung im Grünen ist ebenfalls bestens gesorgt: Das beliebte Planquadrat sowie der Alfred-Grünwald-Park bieten kleine Oasen der Ruhe inmitten der Stadt. Hier vereinen sich kulturelles Flair, erstklassige Infrastruktur zu einer Geschäftsadresse, die keine Wünsche offen lässt.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap