

## **Altbaujuwel mit Potenzial – Geschäftsfläche & flexible Tops im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 6332**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	350,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.350.000,00 €

## 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 Verfügung.







# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

### Geschäftsfläche & flexible Tops im Mezzanin

In einem repräsentativen Gründerzeithaus im Herzen der Wiener Innenstadt stehen eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss sowie zwei vielseitig nutzbare Tops im Mezzanin zum Verkauf. Die Kombination aus zentraler Lage, klassischer Architektur und flexibler Nutzung macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Unternehmen als auch für private Stadtliebhaber.

### Geschäftsebene – Erdgeschoss & Untergeschoss

Die Geschäftsfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier, Studio oder Showroom.

#### Erdgeschoss (Geschäftsebene)

- Zwei großzügige Büroräume
- Repräsentativer Vorraum mit direktem Zugang
- Sanitäreinheit (WC)
- Helle, klare Raumstruktur – ideal für Kundenempfang, Besprechungen oder offene Arbeitsbereiche

#### Untergeschoss (Lager- & Zusatzflächen)

- Lager mit Kochgelegenheit
- Großzügiges Lager/Archiv

- Vorraum und Nebenräume
- Perfekt für Archiv, Warenlager, Atelier, Backoffice oder Technikräume

### **Mezzanin – Zwei Tops mit flexibler Nutzung (Büro oder Wohnen)**

Über der Geschäftsfläche befinden sich zwei elegante Tops, die sowohl als **exklusive Büroräumlichkeiten** als auch als **stilvolle Innenstadtwohnungen** genutzt werden können.

#### **Top A – ca. 130 m<sup>2</sup>**

- Drei großzügige Räume zur Straßenseite
- Zentraler Vorraum
- Nebenräume & WC
- Hohe Räume, klassische Altbaudetails
- Ideal für Kanzlei, Agentur, Ordination oder großzügiges Wohnen

#### **Top B – ca. 78 m<sup>2</sup>**

- Zwei große Räume plus ruhiger Innenhofraum
- Küche, Bad, WC
- Flexible Grundrissgestaltung
- Perfekt als Büro, Praxis oder charmante Stadtwohnung

## **Besonderheiten:**

Altbaucharme, hohe Fenster, Raumhöhen bis 3,50 m, Lift im Haus, ruhige und dennoch zentrale Lage.

## **Lage & Infrastruktur**

- Perfekte Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße
- Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus
- Repräsentative Adresse für Unternehmen
- Hohe Lebensqualität für Wohnnutzung

## **Nutzung & Potenzial**

Die Einheiten können **gemeinsam oder getrennt** genutzt werden.

Ideal für:

- Kanzleien & Ordinationen
- Kreativ- und Beratungsagenturen
- Showroom + Büro + Lager Kombination
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Exklusive Innenstadtwohnungen

**Mit einer Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie in Top Lage ein außergewöhnliches Prestigeobjekt schaffen – ein echtes Juwel mit langfristigem Wert. Sei es für geschäftliche Nutzung, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.**

***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 allein 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](mailto:nj@novel-real.at)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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