

Wien

# Repräsentative Kanzlei- und Bürofläche mit Geschichte im Herzen Wiens

**Codice oggetto: 20263445016.1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,26 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

**Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263445016.1
Superficie netta	ca. 158,26 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1339

Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	3% zzgl. UST
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.02.2033</b>	Consumo energetico	<b>139.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1339</b>

Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



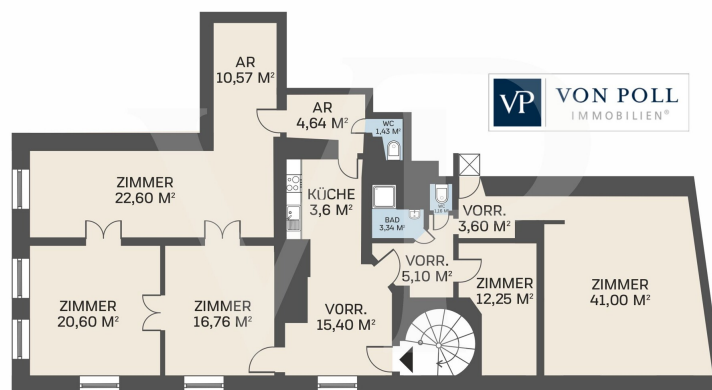
Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien**

## Una prima impressione

Eine Adresse, die Eindruck hinterlässt: Der Gebäudekern des Hauses stammt aus dem 17. Jahrhundert, seine Geschichte reicht bis ins 14. Jahrhundert zurück. In diesem geschichtsträchtigen und zugleich äußerst repräsentativen Ambiente bietet sich nun die seltene Gelegenheit, eine großzügige Büro-, Kanzlei- oder Praxisfläche mit ca. 158,26 m<sup>2</sup> im 2. Stock eines der geschichtsträchtigen Häuser der Wiener Innenstadt zu beziehen – bequem per Lift erreichbar.

### Repräsentative Flächen für gehobene Ansprüche

Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Wohnungen und bietet dadurch ein großzügiges, äußerst flexibles Raumkonzept mit 6 Zimmern, ideal aufteilbar in Empfangsbereich, mehrere Besprechungs- oder Behandlungsräume, Einzelbüros und Rückzugsflächen.

Ein einzigartiges Aushängeschild für jede Kanzlei, Ordination oder jedes Unternehmen ist das vollständig erhaltene "blaue Zimmer" aus dem 18. Jahrhundert – mit vertikal gestreiften Wandfeldern, kunstvollen Blumenrahmen sowie originalen Kelch- und Supraportenmotiven. Als Besprechungs- oder Empfangsraum genutzt, verleiht dieser historische Raum Klienten- und Kundengesprächen einen unverwechselbaren, prestigeträchtigen Rahmen, den keine moderne Büroausstattung ersetzen kann.

Ein weiterer entscheidender Vorteil für den professionellen Alltag: Der Lift führt direkt in die Einheit: ein Plus an Diskretion und Komfort für Mandanten, Patienten und Geschäftspartner.

### Raumaufteilung im Überblick

**Nutzfläche: ca. 158,26 m<sup>2</sup>**

**6 vielseitig nutzbare Zimmer, darunter das historische "blaue Zimmer" als repräsentativer Besprechungs- oder Empfangsraum**

**Badezimmer**

**2 separate Gäste-WCs (ideal getrennt nutzbar für Personal und Kunden/Klienten)**

**Einbauküche (Teeküche/Personalküche)**

**Direkter Liftzugang in die Einheit**

Die großzügige, flexible Raumaufteilung ermöglicht eine maßgeschneiderte Gestaltung, von der Anwaltskanzlei über die Arztpraxis bis zum repräsentativen Unternehmenssitz.

**Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien**

## **Tutto sulla posizione**

**Eine Adresse mit Prestige im 1. Bezirk**

**Kaum ein anderer Geschäftsstandort in Wien vereint Geschichte, Prestige und erstklassige Erreichbarkeit auf vergleichbare Weise. Die unmittelbare Nähe zu Stephansplatz, Kärntner Straße, Graben sowie den exklusiven Geschäftsstraßen Kohlmarkt und Tuchlauben macht diese Adresse zu einem Statement für Mandanten, Kunden und Geschäftspartner. Zahlreiche Cafés und Restaurants in der Umgebung bieten zudem ideale Rahmenbedingungen für Geschäftstermine.**

**Auch die Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter ist erstklassig: Die U-Bahn-Stationen Stephansplatz und Schwedenplatz (Linien U1, U3, U4) sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für eine optimale Anbindung an alle Teile Wiens. Die Wiener Ringstraße und wichtige Verkehrsachsen sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Ihre neue Geschäftsadresse mit Geschichte**

**Diese Einheit verbindet jahrhundertealte Wiener Geschichte, inklusive eines einzigartig erhaltenen historischen Interieurs, mit den funktionalen Anforderungen eines modernen Geschäftsbetriebs mitten im 1. Bezirk. Positionieren Sie Ihr Unternehmen, Ihre Kanzlei oder Ihre Praxis an einer Adresse mit Geschichte und Charakter.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein.**

**Codice oggetto: 20263445016.1 - 1010 Wien**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**