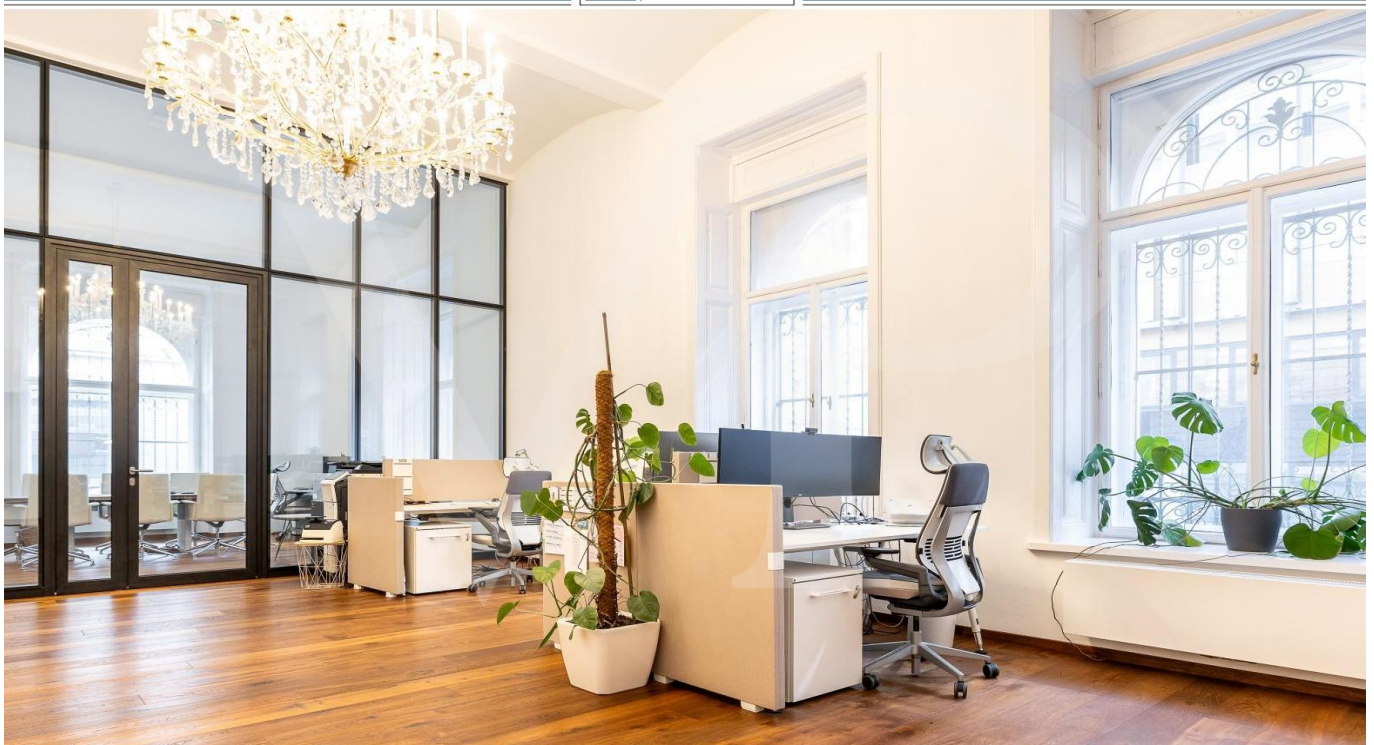


Wien, Innere Stadt – Wien

# Repräsentative Büroräumlichkeiten im Herzen des Börseviertels

Objektnummer: 20243445121



KAUFPREIS: 2.600.000 EUR

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 20243445121 |
| Baujahr      | 1877        |

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 2.600.000 EUR                                |
| Büro/Praxen              | Bürofläche                                   |
| Provision                | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzlicher USt |
| Gesamtfläche             | ca. 162 m <sup>2</sup>                       |
| Zustand der<br>Immobilie | vollständig renoviert                        |

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 20.12.2025 | Endenergiebedarf            | 122.87 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1877           |

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem außergewöhnlichen Büro, das Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise vereint. Die exklusiven Büroräumlichkeiten befinden sich im Herzen des Börseviertel Wiens, einer der gefragtesten Adressen der Stadt.

### Objektbeschreibung:

Im Hochparterre eines prachtvollen Gebäudes aus dem Jahr 1877, das aufwendig saniert und restauriert wurde, treffen stilvolle Eleganz und modernster Komfort aufeinander. Das Büro wurde 2022 kernsaniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand mit hochwertiger Ausstattung.

Der Hauptraum wurde durch eine aufwendige Glaskonstruktion in 2 Räume aufgeteilt und bietet Ihnen so ein separates Büro oder Besprechungsraum. Verbunden durch eine Doppelflügeltüre finden Sie die moderne Küche in einem weiteren großzügigen Zimmer, dass vielseitig Verwendung finden kann.

### Hard Facts:

?Fläche: 162 m<sup>2</sup>

?Zimmer: 3 großzügige und helle Räume

?Sanitäreinrichtungen: 2 modern ausgestattete WC`s

?Küche: Vollausgestattete Küche mit zeitlosem Design

?Bodenbelag: Hochwertiger Echtholzparkett, der Eleganz und Wärme verleiht

?Heizung/Kühlung: Umweltfreundliche Fernwärme und -kälte sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

?Zusatzräume: Ein praktischer Abstellraum sowie ein großer Keller für zusätzlichen Stauraum

### Lage:

Die zentrale Lage in 1010 Wien ist unschlagbar und bietet exzellente Verkehrsanbindungen sowie eine Vielzahl an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in direkter Umgebung. Die Innenstadtatmosphäre wird durch die Ruhe des Hochparterres optimal ergänzt.

### Fazit:

Die Büroräumlichkeiten bieten eine perfekte Balance aus Tradition und Moderne. Hier treffen hochwertige Materialien auf durchdachte Raumkonzepte in erstklassiger Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in einem Umfeld, das Stil und Funktionalität verbindet.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 20243445121 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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