

## Multifunktionale Büro-/Wohnfläche im Herzen des 7. Bezirks



**Objektnummer: 10276**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	103,02 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	103,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	108,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.921,80 €
<b>Kaltmiete</b>	2.155,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,99 €
<b>USt.:</b>	431,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.759,33 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.













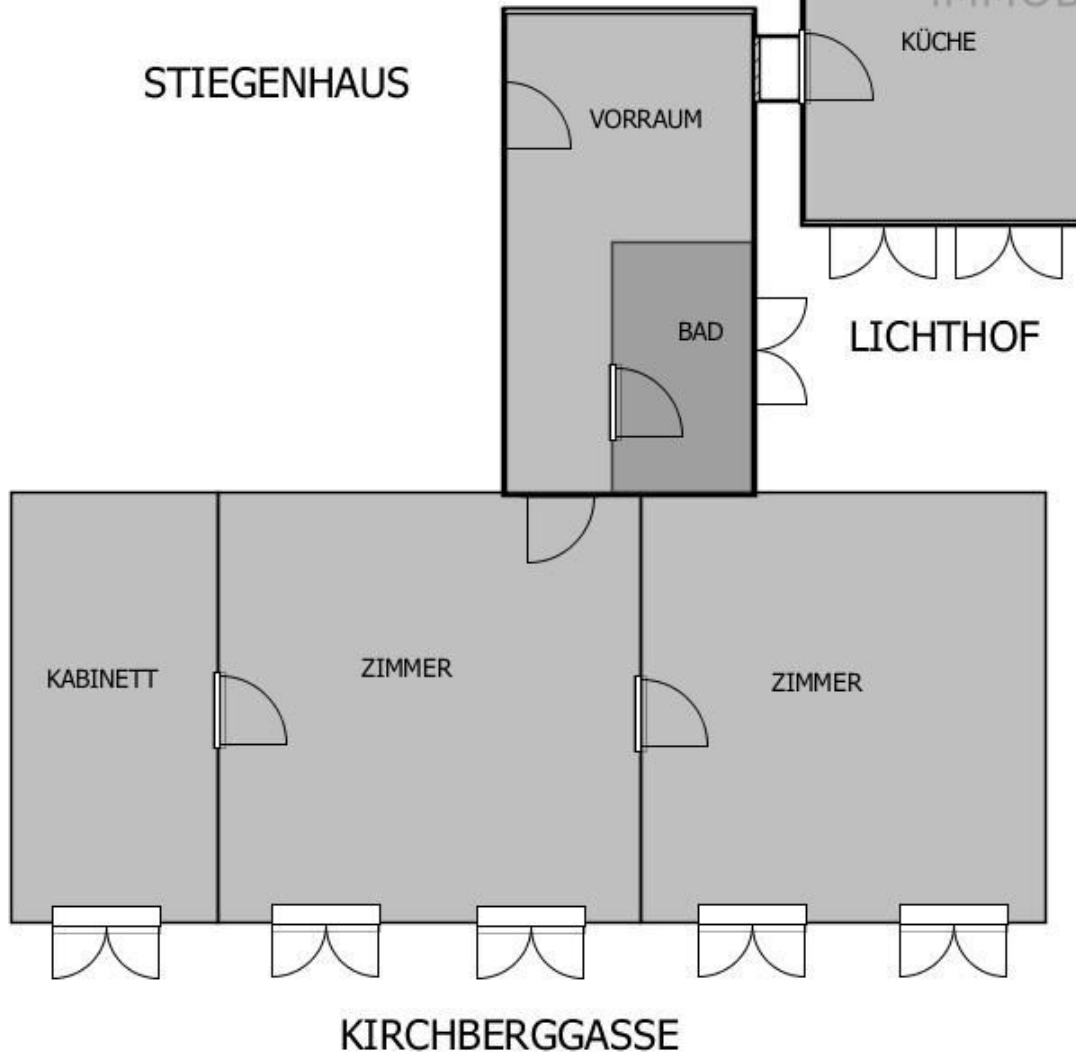














## Objektbeschreibung

Diese **vielseitige Bürofläche im Herzen des 7. Bezirks**, nur wenige Schritte vom Volkstheater entfernt, bietet die **perfekte Kombination aus Arbeits- und Wohnmöglichkeit**. Mit **3 Zimmern, einem modernen Duschbad und einer voll ausgestatteten Küche**, lässt sich der Arbeitsalltag ideal gestalten.

Besonders attraktiv ist die **zusätzliche Option, das Büro als Wohnraum zu nutzen**. Die Immobilie bietet so eine optimale Lösung für Freiberufler oder Unternehmen, die Flexibilität schätzen und Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Dank der ausgezeichneten Lage im 7. Bezirk befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was sowohl für Geschäftstermine als auch für die persönliche Freizeitgestaltung ideal ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte der Stadt.

Dieses Büro bietet nicht nur Platz für produktives Arbeiten, sondern auch die Möglichkeit, ein komfortables Zuhause zu schaffen – alles in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und tauchen Sie ein in die Welt Ihrer kreativen Möglichkeiten!**

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Küche möbliert
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- 3 Büroräume

### Ausstattung:

- Parkettboden
- Hohe Türen
- Teeküche mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Herd
- Schreibtische und Sessel in allen Büroräumen
- Dusche
- Technikschränk im Bad
- Helle Beleuchtung
- Heizung mittels Therme

### Infrastruktur:

- Viele Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle High-Lights - Museums Quartier (ca. 3 Gehminuten entfernt) und grüne Parkoasen wie der Burggarten (ca. 8 Gehminuten) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- Sehr gute Verkehrsanbindungen z.B. U3, U2, 48A, 49 in ca. 2 Gehminuten erreichbar
- Spar Supermarkt gleich gegenüber - ca. 1 Gehminute
- Arzt ca. 267 Meter entfernt
- Schule ca. 123 Meter, Kindergarten ca. 589 Meter, Bank ca. 380 Meter entfernt

### Weitere Informationen:

- 6 Jahre Mietdauer
  - Thermenservice ist durch die Firma Beneder zu machen
  - Doppelmakler: JA
  - Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
  - Lagezuschlag wurde berücksichtigt
  - Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at/suchprofil](http://www.brezina.at/suchprofil) ein Suchprofil anlegen
- 
- 
- 

This **versatile office space in the heart of the 7th district**, just steps away from the Volkstheater, offers **the perfect combination of work and living options**. With **3 rooms, a modern shower bathroom, and a fully equipped kitchen**, it provides an ideal environment for your professional needs.

What makes this property particularly attractive is the **additional option to use the office as a living space**. It's an optimal solution for freelancers or businesses who value flexibility and wish to combine living and working in one place.

Located in the vibrant 7th district, you'll find numerous cafés, restaurants, and cultural institutions nearby, making it ideal for both business meetings and personal leisure. The excellent public transport connections allow easy access to all major parts of the city.

This office not only offers ample space for productive work, but also the opportunity to create a comfortable home – all in one of Vienna's most sought-after locations.

**Schedule a viewing today and immerse yourself in a world of creative possibilities!**

### Room Layout:

- Spacious entrance hall
- Furnished kitchen



- Bathroom with shower
- Separate toilet with sink
- 3 office rooms

### **Equipment:**

- Parquet flooring
- High doors
- Kitchenette with refrigerator, dishwasher, and stove
- Desks and chairs in all office rooms
- Shower
- Technical cabinet in the bathroom
- Bright lighting
- Heating via boiler

### **Infrastructure:**

- Many shopping options, cultural highlights - Museums Quartier (approx. 3 minutes' walk away), and green oases like the Burggarten (approx. 8 minutes' walk) are in the immediate vicinity.
- Very good transport connections e.g., U3, U2, 48A, 49 within approx. 2 minutes' walk
- Spar supermarket right across the street - approx. 1 minute's walk
- Doctor approx. 267 meters away
- School approx. 123 meters, kindergarten approx. 589 meters, bank approx. 380 meters away

### **Further Information:**

- 6 years rental period
- Boiler service is to be done by the company Bener
- Double broker: YES
- Economic close relationship: YES
- Location surcharge has been considered
- You are also welcome to create a search profile directly on our website, [www.brezina.at/suchprofil](http://www.brezina.at/suchprofil).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap