

Inserat ID: 200811

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 361m²

Nutzfläche: 361m²

Repräsentatives Eckbüro mit über 200 m² | Open Space & variabel gestaltbar | 3,5 m Raumhöhe | sofort beziehbar



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gewerbeimmobilie ab sofort zum KAUF an:
Open-Space-Büro mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten ? über 200 m² im stilvollen Altbau
ÜBER DIE IMMOBILIE

Großzügigkeit. Licht. Präsenz.

Dieses beeindruckende Ecklokal im Hochparterre eines klassischen Altbaus überzeugt mit über 200 m² offener Bürofläche, mehr als 3,5 m Raumhöhe und guter Belichtung durch viele Fenster mit

Ausrichtung zur Davidgasse und Zur Spinnerin.

Die derzeit offen gestaltete Fläche bietet maximale Flexibilität für moderne Arbeitswelten ? von kreativen Open-Space-Konzepten bis hin zu klar strukturierten Zonenlösungen. Ein separater Besprechungsraum und eine separate Küche sind bereits vorhanden, weitere Raumunterteilungen sind individuell realisierbar.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

über 200 m² Open-Space-Fläche

Ecklokal mit guter Sichtbarkeit

Raumhöhe über 3,5 m

Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)

Terrasse in den ruhigen Innenhof

separate Küche

getrennte WCs

Garderobenbereich

Fitnessraum im Untergeschoß mit Dusche & WC (alternativ Lagerfläche)

kann auch mit Möblierung übernommen werden

Die Terrasse in den Innenhof schafft zusätzlichen Freiraum für Pausen oder informelle Meetings im Grünen.

Beheizt wird das Objekt komfortabel mittels Fußbodenheizung über Gasetagenheizung.

-> Eine ideale Adresse für Unternehmen, die Großzügigkeit, Stil und Flexibilität in urbaner Lage schätzen.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Büro befindet sich in einem gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende.

Die U2 Erweiterung bis zum Matzleinsdorferplatz wird nach der Fertigstellung in wenigen Jahren (laut aktuellen Plan 2030) einen direkten U-Bahn Anschluss in fußläufiger Nähe schaffen. Die U2 ist dann nur ca. 700 Meter vom Büro entfernt.

In der Zwischenzeit sind Sie auch mit den Straßenbahnlinien 1, 6 und 18 und den Buslinien 7A, 14A und 65A öffentlich sehr gut angebunden. Der Matzleinsdorferplatz bietet aktuell auch vielfältige Bus- und S-Bahnlinien und somit eine gute Verbindung in alle Himmelsrichtungen.

Und wenn es Sie mal nach Erholung im Grünen in der Mittagspause düstert: Der Waldmüllerpark oder der Martin-Luther-King Park liegen fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Der 10. Bezirk selbst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés in der unmittelbaren Umgebung.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller

Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 361m²

Nutzfläche: 361m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

hwbwert: 204.5m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.06m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Nebenkosten: 1017.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at