



Inserat ID: 214207

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1290000€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Tarik Canakli

Tel: +43 664 5181136

tc@novel-real.at

Wohnfläche: 161.27m²

Exklusive Praxis oder Büro mit eigenem Eingang ? nur wenige Schritte von der Oper entfernt



Exklusive Büro- oder Ordinationsfläche in Bestlage nahe Staatsoper

Diese repräsentative Wohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit als Büro oder Ordination befindet sich in absoluter Toplage ? nur wenige Schritte vom Opernring und lediglich 5 Gehminuten von der Wiener Staatsoper entfernt.

Die zentrale Lage im Herzen des 1. Bezirks überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur, hervorragende Verkehrsanbindung sowie ein einzigartiges Umfeld aus Kultur, Gastronomie und exklusiven Einkaufsmöglichkeiten. Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt erreichen Sie bequem zu Fuß ? urbaner Lifestyle auf höchstem Niveau.

Für Ihren PKW steht eine Parkmöglichkeit in der nahegelegenen Operngarage zur Verfügung. Die

öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien 1, 2, D und 71 sowie die U-Bahnlinien U1, U2 und U4 sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Immobilie wurde bisher als Wohnraum genutzt und bietet daher eine großzügige, wohnliche Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für eine stilvolle Ordination, Kanzlei oder ein hochwertiges Büro. Individuelle Anpassungen an Ihre Bedürfnisse sind selbstverständlich möglich.

Auch Attraktives Investment mit hohem Ertragspotenzial

Diese Immobilie stellt nicht nur eine hochwertige Büro- oder Ordinationsfläche dar, sondern bietet auch ein äußerst attraktives Investment für Anleger.

Durch den direkten Straßenzugang eignet sich das Objekt ideal für die Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb). Die unabhängige Zugänglichkeit sowie die flexible Raumaufteilung ermöglichen eine optimale Nutzung und sprechen sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen gleichermaßen an. Die Toplage nahe der Wiener Staatsoper zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage über das ganze Jahr hinweg. In Kombination mit der exzellenten Infrastruktur ergibt sich ein erhebliches Umsatzpotenzial.

Dieses Objekt ist somit ein besonders attraktives Investment für Anleger, Investoren und Betreiber im Bereich Kurzzeitvermietung, die von der Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten profitieren möchten.

Raumaufteilung:

2 großzügige Vorzimmer (ideal als Empfangs- oder Wartebereich)

Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

5 separat begehbare Zimmer

2 Gäste-WCs

3 Badezimmer mit Dusche (eines davon mit WC)

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 und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 Herrn Tarik Canakli telefonisch unter +43 676 3508204 oder per E-Mail: tc@novel-real.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Infrastruktur / EntfernungsgesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 161.27m²

Zimmer: 7

Bäder: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befuerung: Fern, Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1290000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tarik

Nachname: Canakli

Tel.: +43 664 5181136

E-Mail: tc@novel-real.at