



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 210561

erstellt am : 18.03.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 33.500.000 €

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

nj@novel-real.at

Nutzfläche: 350.37m²

Altbaujuwel mit Potenzial ? Geschäftsfläche & flexible Tops im Herzen Wiens



BESCHREIBUNG

Geschäftsfläche & flexible Tops im Mezzanin

In einem repräsentativen Gründerzeithaus im Herzen der Wiener Innenstadt stehen eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss sowie zwei vielseitig nutzbare Tops im Mezzanin zum Verkauf. Die Kombination aus zentraler Lage, klassischer Architektur und flexibler Nutzung macht dieses Objekt besonders attraktiv ? sowohl für Unternehmen als auch für private Stadtliebhaber.

Geschäftsebene ? Erdgeschoss && Untergeschoss

Die Geschäftsfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier, Studio oder Showroom.

Erdgeschoss (Geschäftsebene)

Zwei großzügige Büroräume

Repräsentativer Vorraum mit direktem Zugang

Sanitäreinheit (WC)

Helle, klare Raumstruktur ? ideal für Kundenempfang, Besprechungen oder offene Arbeitsbereiche

Untergeschoss (Lager- && Zusatzflächen)

Lager mit Kochgelegenheit

Großzügiges Lager/Archiv

Vorraum und Nebenräume

Perfekt für Archiv, Warenlager, Atelier, Backoffice oder Technikräume

Mezzanin ? Zwei Tops mit flexibler Nutzung (Büro oder Wohnen)

Über der Geschäftsfläche befinden sich zwei elegante Tops, die sowohl als exklusive Büroräumlichkeiten als auch als stilvolle Innenstadtwohnungen genutzt werden können.

Top A ? ca. 130 m²

Drei großzügige Räume zur Straßenseite

Zentraler Vorraum

Nebenräume && WC

Hohe Räume, klassische Altbaudetails

Ideal für Kanzlei, Agentur, Ordination oder großzügiges Wohnen

Top B ? ca. 78 m²

Zwei große Räume plus ruhiger Innenhofraum

Küche, Bad, WC

Flexible Grundrissgestaltung

Perfekt als Büro, Praxis oder charmante Stadtwohnung

Besonderheiten:

Altbaucharme, hohe Fenster, Raumhöhen bis 3,50 m, Lift im Haus, ruhige und dennoch zentrale Lage.

Lage && Infrastruktur

Perfekte Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße
Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus
Repräsentative Adresse für Unternehmen
Hohe Lebensqualität für Wohnnutzung

Nutzung && Potenzial

Die Einheiten können gemeinsam oder getrennt genutzt werden.
Ideal für:

Kanzleien && Ordinationen
Kreativ- und Beratungsagenturen
Showroom + Büro + Lager Kombination
Wohnen && Arbeiten unter einem Dach
Exklusive Innenstadtwohnungen

Mit einer Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie in Top Lage ein außergewöhnliches Prestigeobjekt schaffen ? ein echtes Juwel mit langfristigem Wert. Sei es für geschäftliche Nutzung, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

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 alleinig 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. 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 Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt &<500m
Apotheke &<500m
Klinik &<500m
Krankenhaus &<500m
Kinder &<500m
Schulen
Schule &<500m
Kindergarten &<500m
Universität &<500m
Höhere Schule &<1.000m
Nahversorgung
Supermarkt

<500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.000mSonstigeGeldautomat
<500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus
<500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof
<500mAutobahnanschluss <3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 350.37m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3350000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at