

**Ihr neues Atelier im 2. Bezirk - modern, zentral und inspirierend**



**Objektnummer: 3021002**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haasgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaltmiete (netto)	705,00 €
Kaltmiete	832,42 €
Betriebskosten:	127,42 €
USt.:	166,48 €
Provisionsangabe:	

2.996,71 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Mähr**

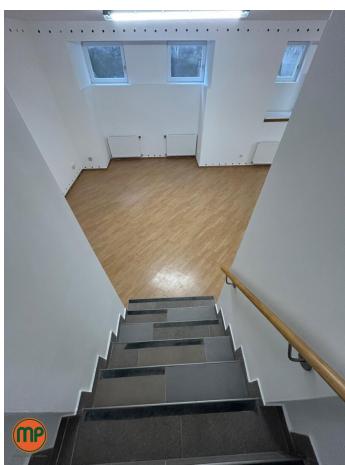
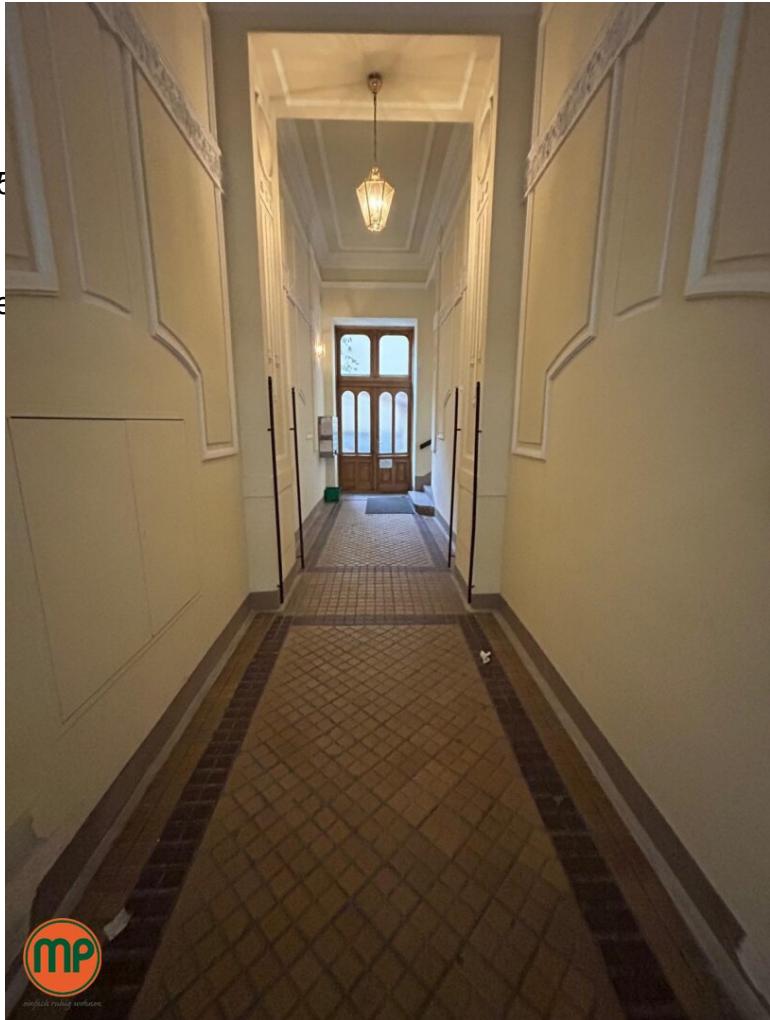
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

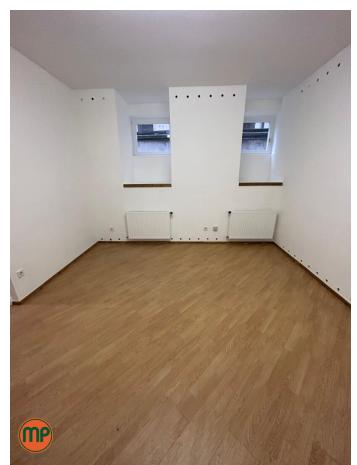
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

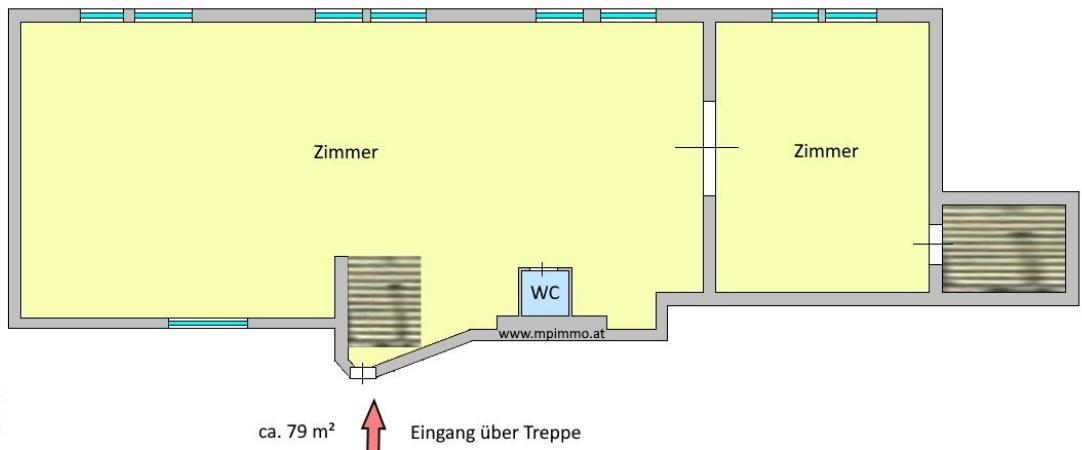
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

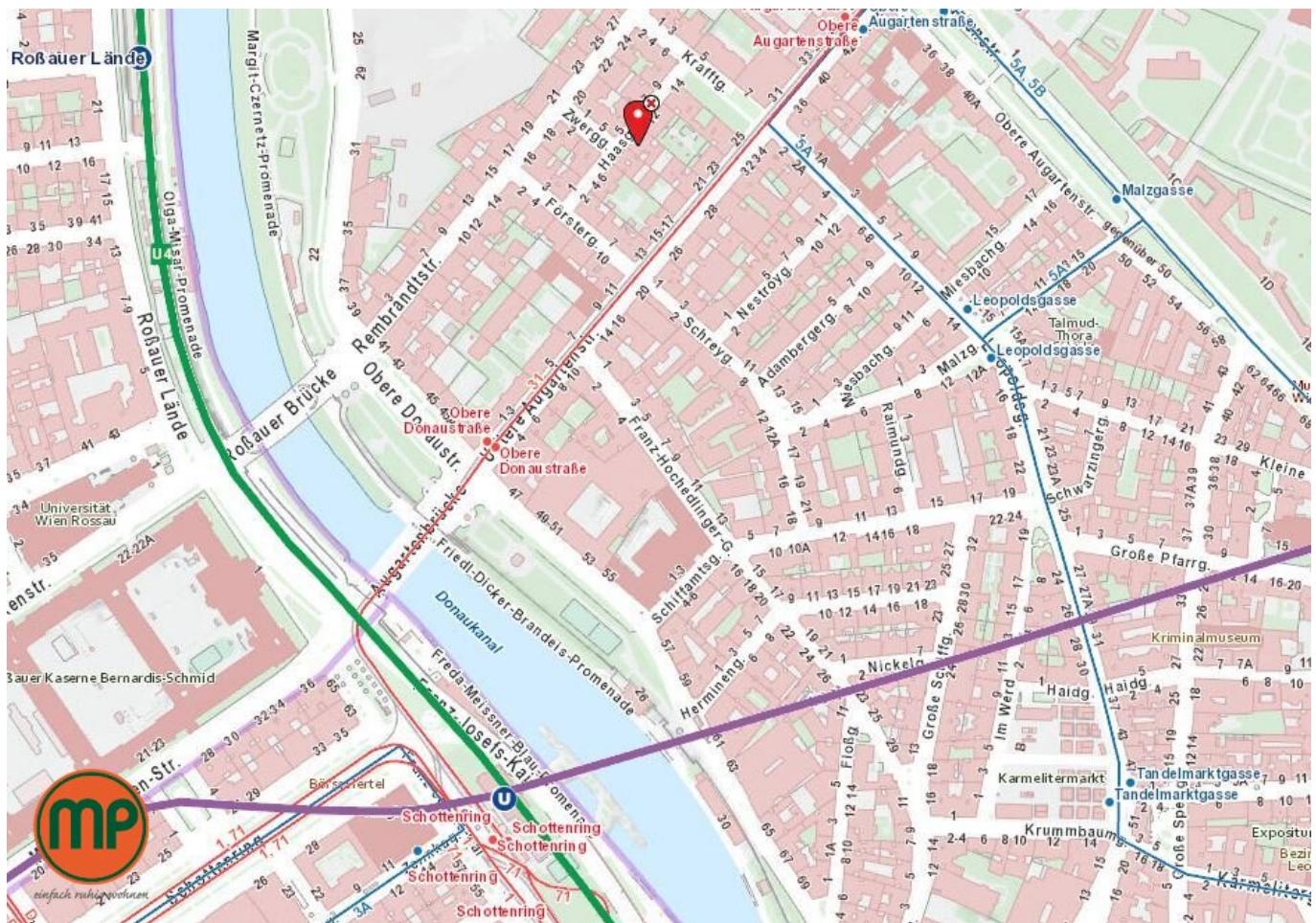
ermin zur













Haasgasse 10

KARTENDETAIL  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Strassen-  
verkehr  
Schienen-  
verkehr  
Summenkarte

Flugverkehr

Industrie  
(IPPC)-  
Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Haasgasse 10, 1020 Wien

48,22160°N/16,37267°E

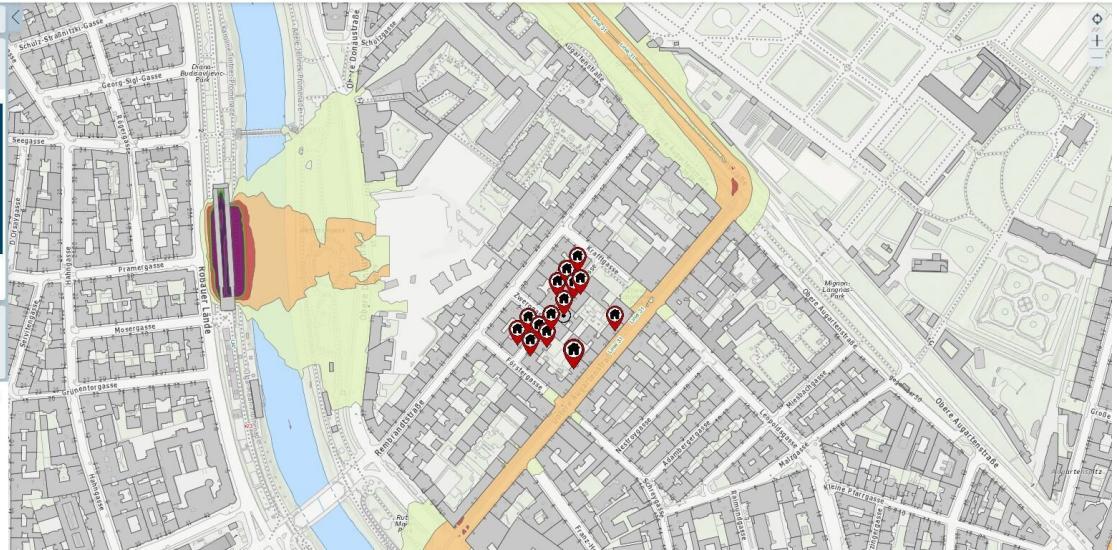
Seehöhe: 162 m

keine Informationen zum gewählten  
Standort

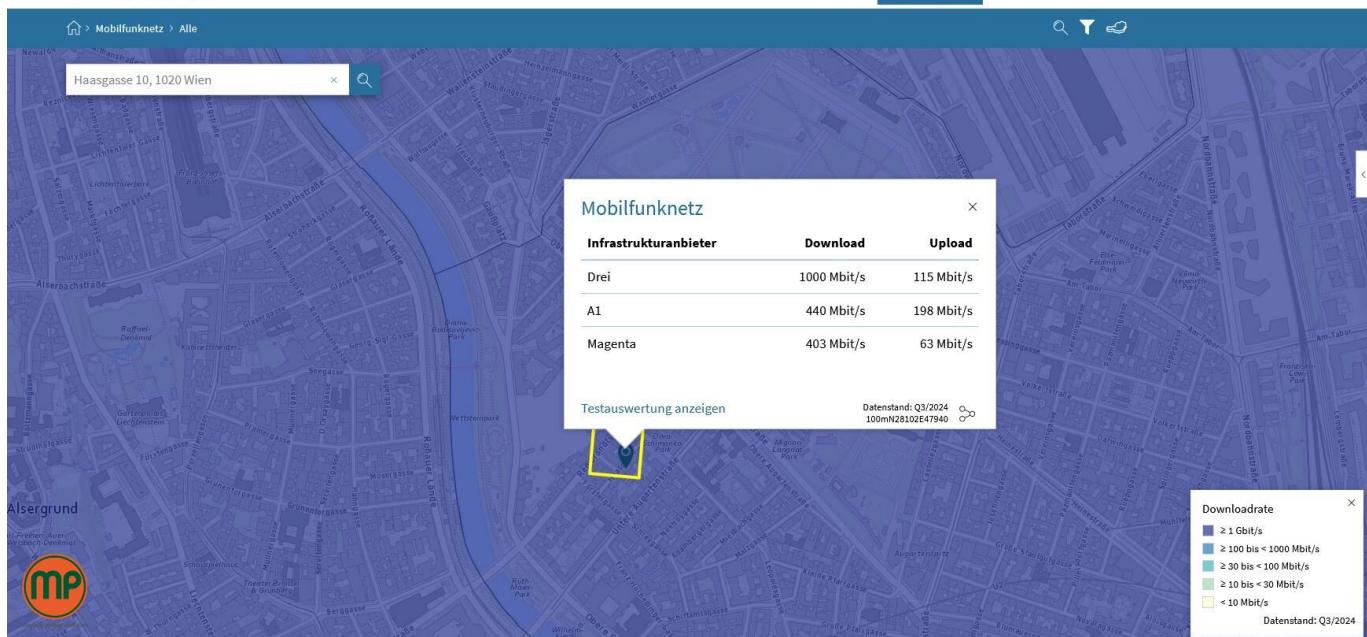
© BML  
Bundesländer

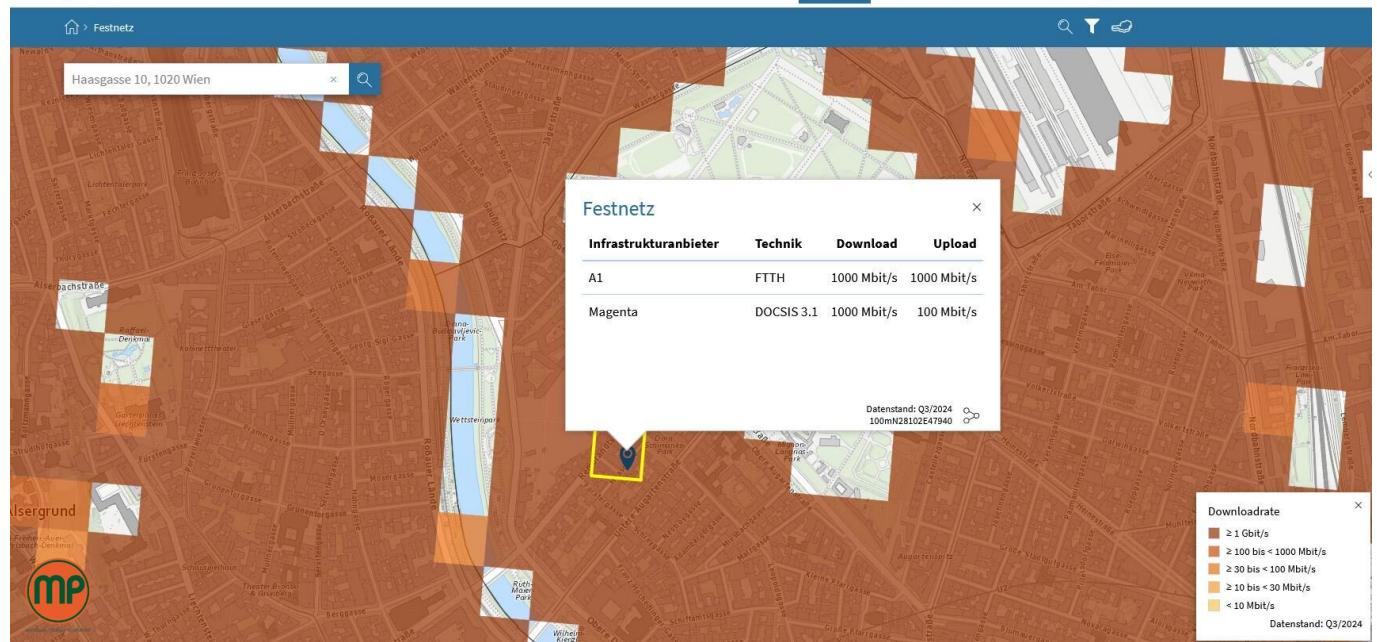
© Kooperationspartner, Bund (BEV, BML), 2022

digitalkart.at verleiht



Haasgasse 10, 1020 Wien





# Objektbeschreibung

## LAGE:

Nur wenige Schritte vom Donaukanal entfernt gelangt dieses moderne Atelier zur Vermietung

## INFRASTRUKTUR:

Dieses Atelier/Büro bietet eine erstklassige Lage im pulsierenden 2. Bezirk, nur wenige Schritte vom Donaukanal entfernt. Die Umgebung vereint urbanes Lebensgefühl mit inspirierendem Ambiente – ideal für kreative Köpfe, Unternehmer und Unternehmen, die eine zentrale und gut erreichbare Adresse suchen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht diesen Standort besonders attraktiv. Die nahegelegene U-Bahn-Station Schottenring (U2, U4) ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Zudem bieten die Straßenbahnlinien 1, 31 und 71 sowie die Buslinie 5A eine hervorragende Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner.

Der Donaukanal lädt in Pausen oder nach der Arbeit zu entspannten Spaziergängen ein und schafft eine angenehme Work-Life-Balance. In der Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars, die zum Netzwerken oder zur Erholung zwischendurch einladen. Von trendigen Lokalen bis hin zu klassischen Wiener Kaffeehäusern ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung und bieten maximalen Komfort. Darüber hinaus punktet das Viertel mit seiner dynamischen Entwicklung – hier treffen Tradition und Moderne aufeinander, wodurch eine inspirierende Atmosphäre für kreatives Arbeiten entsteht.

Ob als Atelier für Künstler und Designer oder als Büro für innovative Unternehmen – dieser Standort verbindet zentrale Lage, exzellente Infrastruktur und ein einzigartiges Arbeitsumfeld in einem der begehrtesten Viertel Wiens.

## AUSSTATTUNG:

Durch den ruhigen Innenhof führt eine Treppe nach unten – und direkt in ein einzigartiges Arbeitsumfeld. Auf ca. 79 m<sup>2</sup> bieten diese modernen Räumlichkeiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für kreative Entfaltung oder konzentriertes Arbeiten.

Die zwei flexibel gestaltbaren Räume eignen sich ideal als stilvolles Kleinbüro für Start-ups, Freelancer oder Beratungsdienste. Ebenso perfekt ist das Atelier für Künstler, Designer oder Kreativschaffende, die einen inspirierenden Rückzugsort suchen. Ob Arbeitsraum für Architekten, Fotostudio, Co-Working-Space oder Showroom – hier lässt sich eine Vielzahl an Ideen verwirklichen.

Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während die Gas-Etagenheizung für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über sorgt. Besonders hervorzuheben ist der dazugehörige Innenhof, der exklusiv zur Verfügung steht – ein idealer Ort für Pausen, Meetings im Freien oder kreative Inspiration in ruhiger Atmosphäre.

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet modernes Arbeiten mit einem besonderen Flair und bietet eine optimale Umgebung für alle, die ein Büro oder Atelier mit Charme und Funktionalität suchen.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap