

"Büro - Kanzlei - Praxis!"



1 Stock Vorraum

Objektnummer: 1626_27036

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1899
Nutzfläche:	365,00 m²
Bürofläche:	365,00 m²
Zimmer:	15
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 279,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

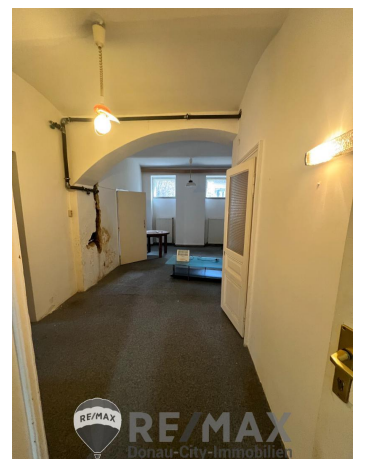
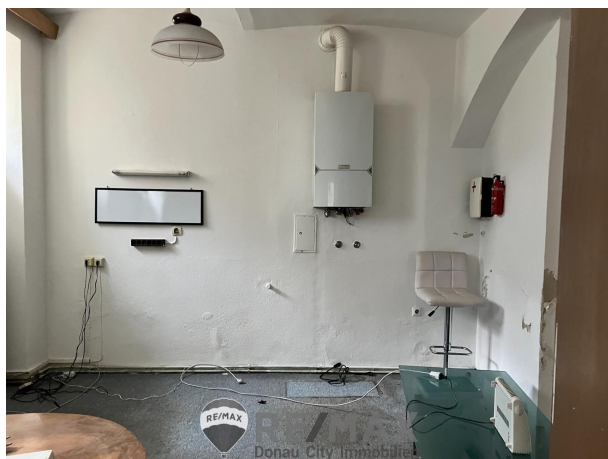


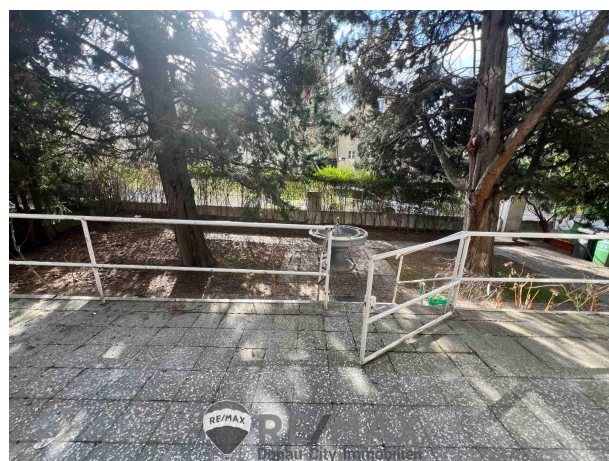
Richard Fetscher, MBA

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

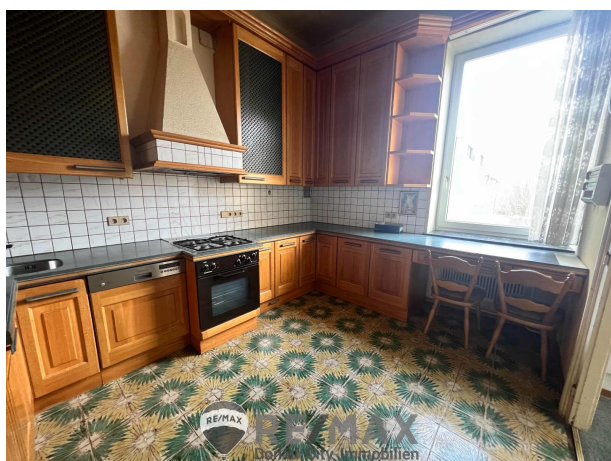
H +43 699 17 88 36 81
F +43 1 699 11 12 - 13

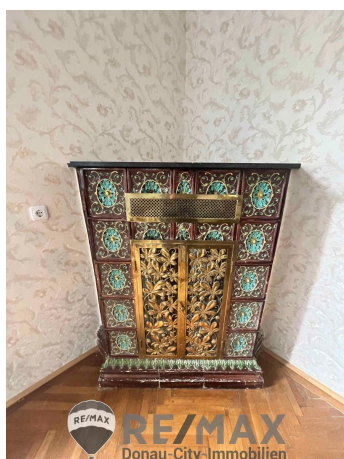


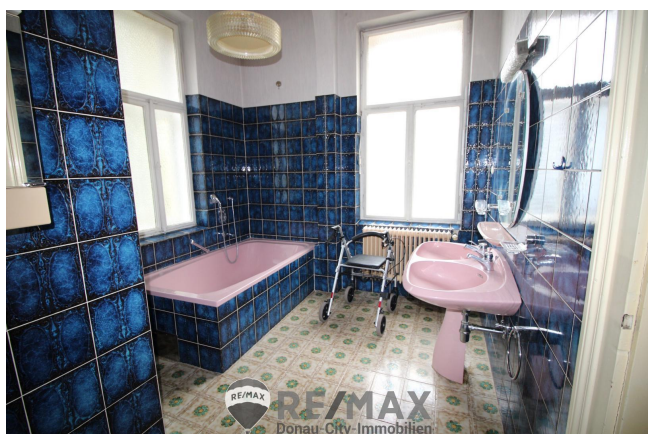


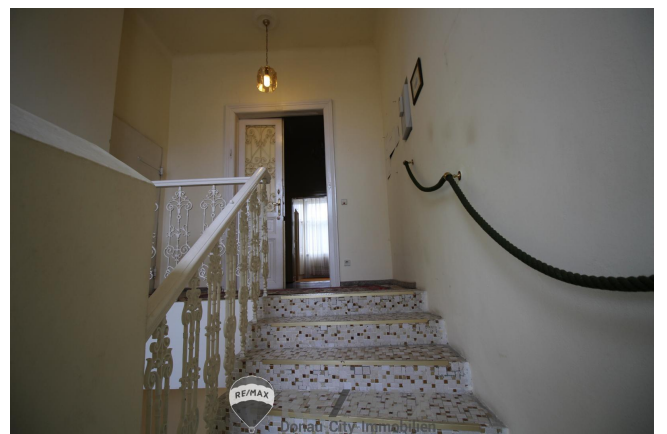








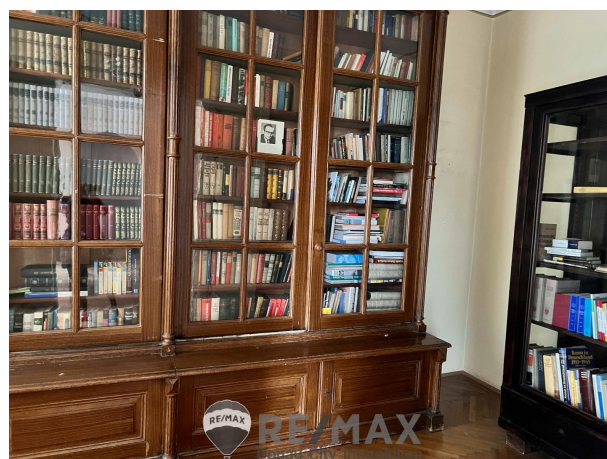


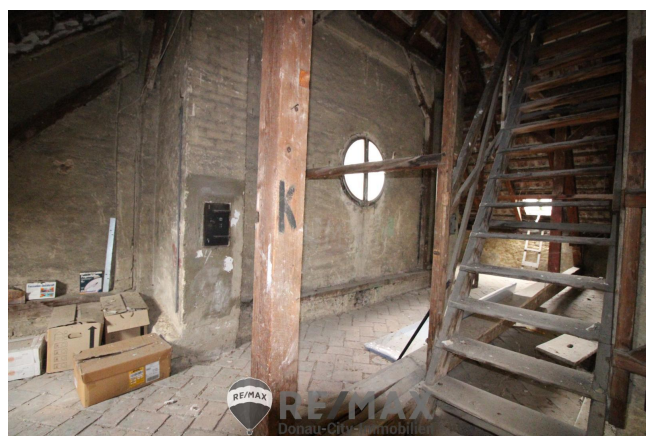




















Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Haushalts-/Eigentümerversicherung
GENERALI

Objektbeschreibung

Ihr neuer Firmensitz in 1130 Wien: Repräsentative Altbauvilla mit Erweiterungspotenzial!

Wir präsentieren Ihnen eine eindrucksvolle Gründerzeit-Villa aus dem Jahr 1899 – die Villa Steparcik – gelegen in der ruhigen und prestigeträchtigen Feldkellergasse im 13. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt bietet nicht nur historischen Charme und eine imposante Ausstrahlung, sondern auch exzellente Möglichkeiten zur Repräsentation Ihres Unternehmens – ergänzt durch ein hohes Ausbaupotenzial für zusätzliche Nutzflächen.

Gebäudestruktur und Nutzflächen:

Grundstücksfläche: 837 m²

Gartengeschoss: ca. 90 m² – ideal als Empfangs- oder Seminarbereich

Beletage: ca. 150 m² – repräsentative Büro- oder Konferenzräume mit Altbauflair

Obergeschoss: ca. 125 m² – großzügige Büros mit viel Tageslicht

Dachgeschoss (ca. 95 m², unausgebaut) – Ausbaureserve für weitere Büroeinheiten, Archiv oder Kreativbereiche

Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertige historische Bausubstanz mit stilvollen Stilelementen der Gründerzeit
- Repräsentative Raumaufteilung mit original erhaltenen Details wie Parkettböden, Flügeltüren und Holzkastenfenstern
- Großzügiger Garten mit viel Gestaltungsspielraum – auch als Ruhezone oder Eventfläche nutzbar
- Teilweise sanierte Fassadenstruktur mit gegliederter Außenarchitektur
- Ausbaureserve im Dachgeschoss ermöglicht zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Lagevorteile:

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Hietzing mit hervorragender Infrastruktur: Der Schönbrunner Schlosspark sowie das Hietzinger Bad befinden sich in Gehweite. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten und dem Roten Berg unterstreicht die exklusive Mikrolage mit hoher Lebens- und Arbeitsqualität.

Verkehrsanbindung:

Optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Straßenbahnlinien 10, 60 und 62. Der Bahnhof Wien-Hetzendorf mit S-Bahn-Verbindungen (S1, S2, S3, S4) ist innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 30 Minuten.

Widmung und Nutzung:

Widmung: "Wohngebiet", Bauklasse I, max. Bebauungshöhe 7,50 m mit gärtnerischer Ausgestaltung. Auch bei Erhalt der wohngebietstypischen Widmung bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten für eine betriebliche Nutzung im Bereich Consulting, Kanzlei,

Agentur, Therapiezentrum, oder als exklusiver Firmensitz.

Zusatzinformation für Projektentwickler:

Das Objekt bietet durch die Kombination aus großzügigem Grund, repräsentativem Bestand und ausbaufähigem Dachgeschoss Potenzial für bis zu vier Einheiten mit ca. 450 m² Gesamtnutzfläche – auch als Business-Standort mit mehreren Unternehmen denkbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns jederzeit für weitere Informationen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: € 2.390.000,-

Maklerprovision: 3% zuzgl. 20%Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm279.5 kW

bedarf: h/(m²a)

Klasse H F

eizwärme

bedarf: