

Altbau-Büro mit Flair in Toplage inkl. Alarmanlage und Sicherheitstüre



Objektnummer: 3080103

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Albertgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,34 m²
Nutzfläche:	116,34 m²
Gesamtfläche:	116,34 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	116,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaltmiete (netto)	1.704,99 €
Kaltmiete	1.915,83 €
Betriebskosten:	210,84 €
USt.:	383,17 €
Provisionsangabe:	

4.597,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Arbeitergasse 33
1050 Wien

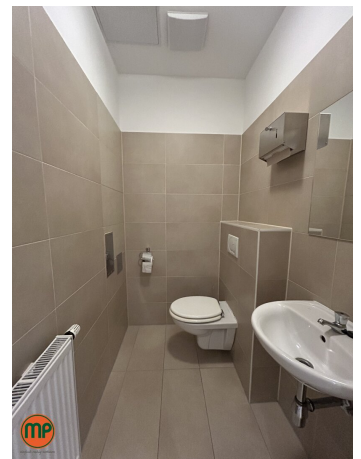
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



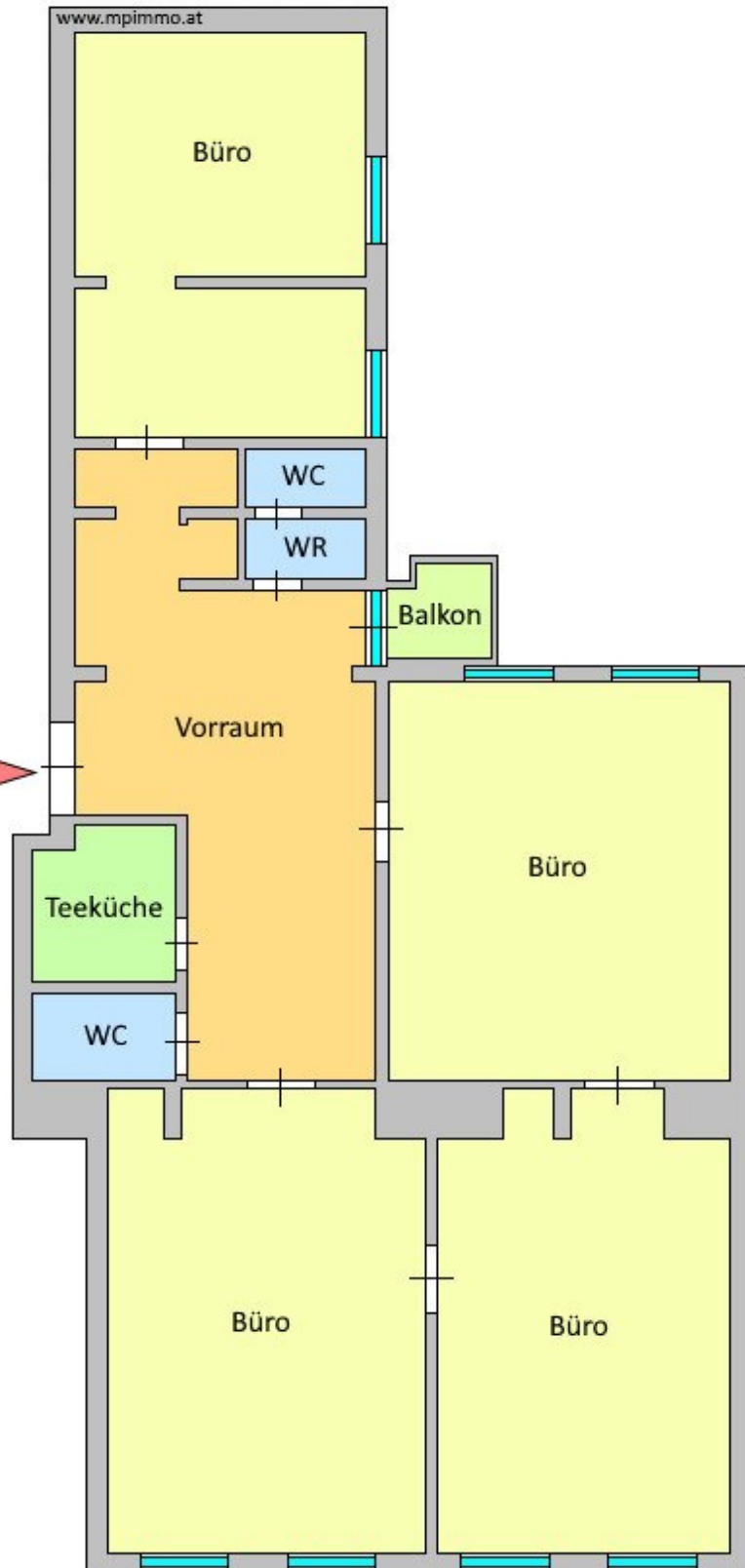






www.mpimmo.at

116,34 m² →



einfach ruhig wohnen

Albertgasse 1A, 1080 Wien

Festnetz

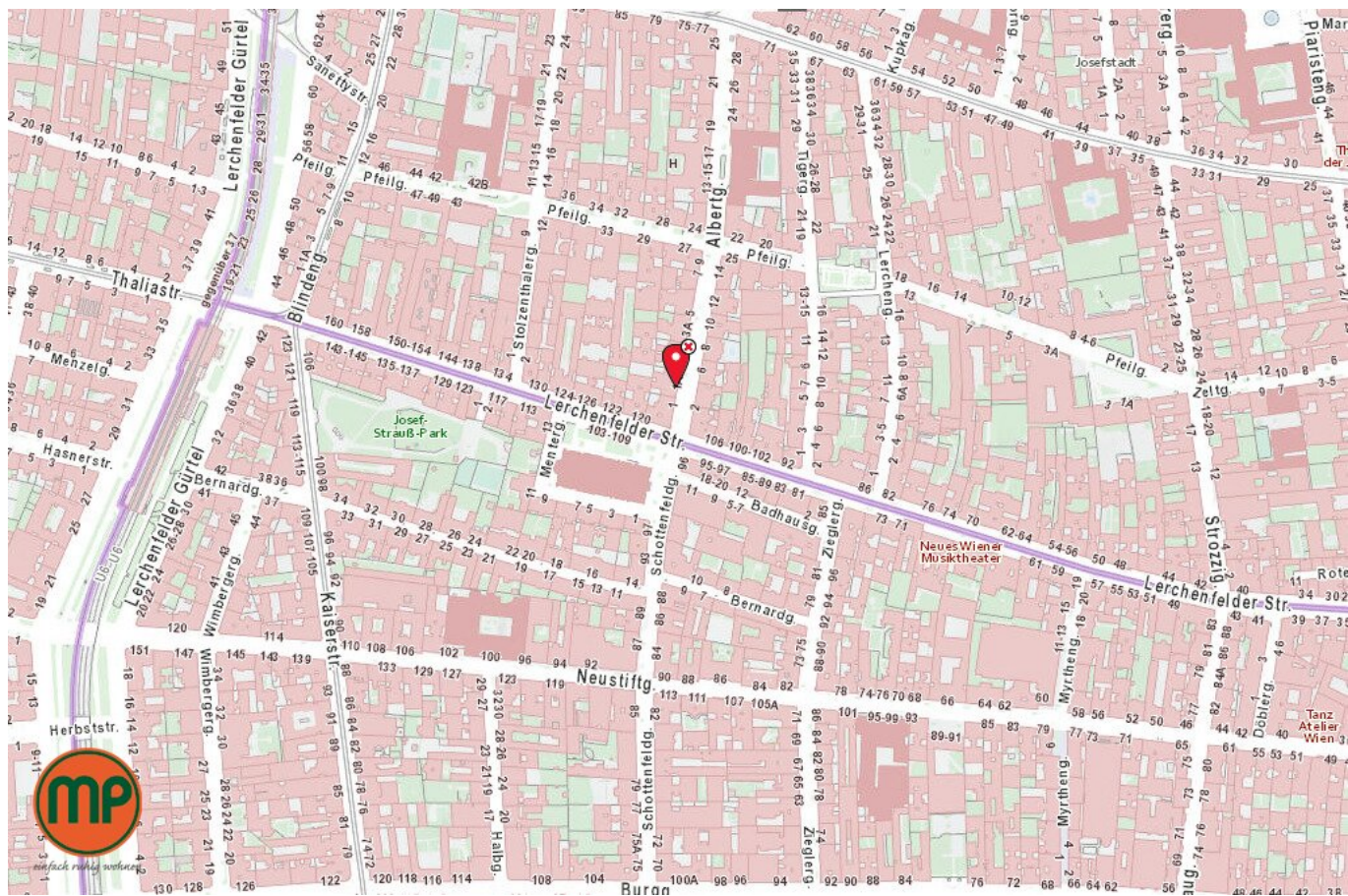
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	FTTB	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28085E47920

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024



1080 Wien, Albertgasse 1a

KARTENDETAILS
**Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

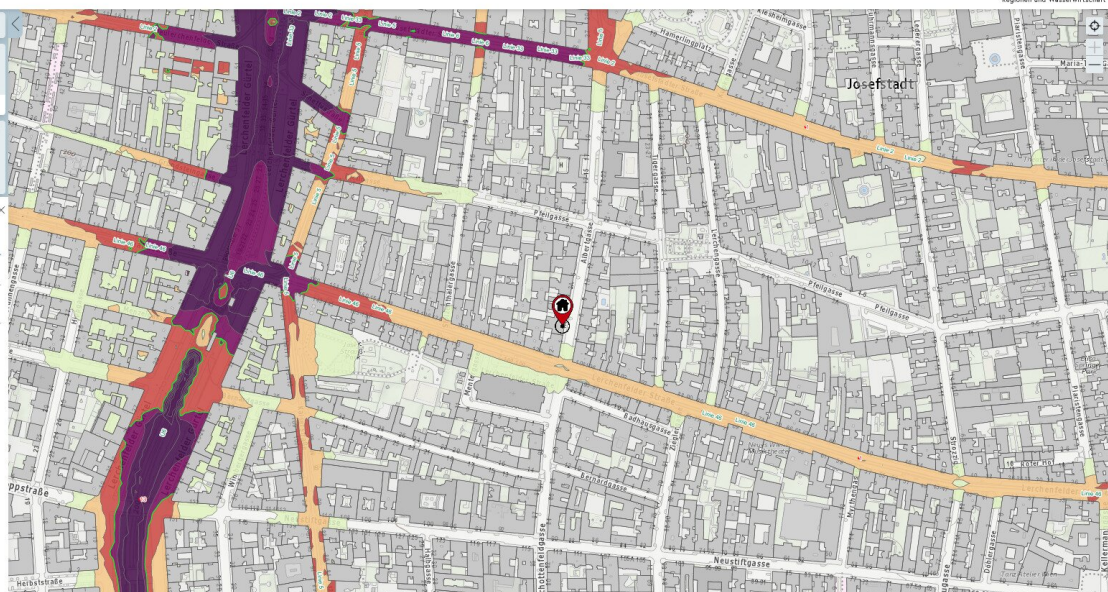
- Straßen-
verkehr
- Schienen-
verkehr **Summenkarte**
- Flugverkehr
- Industrie
(IPPC) -
Anlagen

< zurück zum Suchergebnis

Albertgasse 1A, 1080 Wien
48,20798°N/16,34343°E
Seehöhe: 194 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort
gefunden

© BMIM, © BMLUK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022



1080 Wien, Albertgasse 1a

KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende & Infos anzeigen

Straßenverkehr **Straßenverkehr**
Straßenverkehr **Straßenverkehr**

Straßenverkehr **Straßenverkehr**
Straßenverkehr **Straßenverkehr**

Straßenverkehr **Straßenverkehr**
Straßenverkehr **Straßenverkehr**

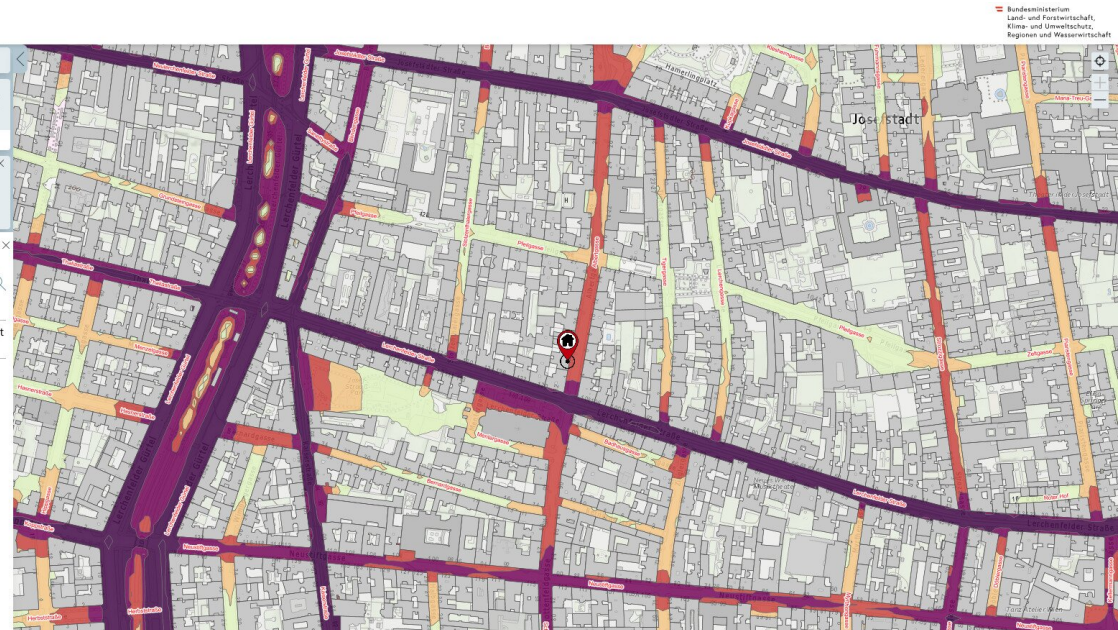
Straßenverkehr **Straßenverkehr**
Straßenverkehr **Straßenverkehr**

zurück zum Suchergebnis

Albertgasse 1A, 1080 Wien
48,20798°N/16,34343°E
Seehöhe: 194 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BMIM, © BMLUK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022



Albertgasse 1A, 1080 Wien



Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	545 Mbit/s	90 Mbit/s
A1	276 Mbit/s	124 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mX28085E47920



Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024



Objektbeschreibung

LAGE:

Die Büroräumlichkeit befindet sich in **zentraler Lage** der Josefstadt (1080 Wien) in der Albertgasse 1A. Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Nahversorgern, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen. Durch die **Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln** ist der Standort optimal angebunden und sowohl aus der Innenstadt als auch aus anderen Bezirken rasch erreichbar.

INFRASTRUKTUR:

Die Büroräumlichkeit in der Albertgasse 1A ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien **2, 5 und 33** sowie mehrere Buslinien (**13A, 48A**). Die U-Bahnlinien U2 und U6 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe und Dienstleister in der Umgebung runden die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

AUSSTATTUNG:

Im Mezzanin eines historischen Altbaus präsentiert sich diese großzügige 4-Zimmer-Büroeinheit. Die Immobilie ist mit einer **Sicherheitstür** sowie einer **Alarmanlage** ausgestattet, sodass in dieser erstklassigen Lage höchste Sicherheit gewährleistet ist. Beim Betreten empfängt Sie ein verfliester Vorraum, der Zugang zu drei der Büroräume sowie zu den beiden getrennten WCs – eines für den Kundenverkehr, eines für die Mitarbeiter – bietet.

Die integrierte Teeküche ermöglicht eine komfortable Zubereitung kleinerer Speisen und Heißgetränke und ergänzt die Büroeinheit um einen funktionalen und stilvollen Pausenbereich. Der zum Innenhof ausgerichtete Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort für eine kurze Auszeit während des Arbeitsalltags. Drei der vier Büroräume sind separat begehbar, ein Raum dient als Durchgangszimmer, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Die großzügigen Raumhöhen und der historische Altbaucharme schaffen ein besonders

angenehmes Arbeitsumfeld. Insgesamt überzeugt die Einheit durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage in der Josefstadt.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap