

**Exklusives Dachgeschossbüro nahe dem Wiener  
Schwarzenbergplatz – Stil trifft Lage. | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24300**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gußhausstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	145,19 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	145,19 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	145,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.113,54 €
Kaltmiete	2.487,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	14,56 €
Betriebskosten:	319,42 €
USt.:	497,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



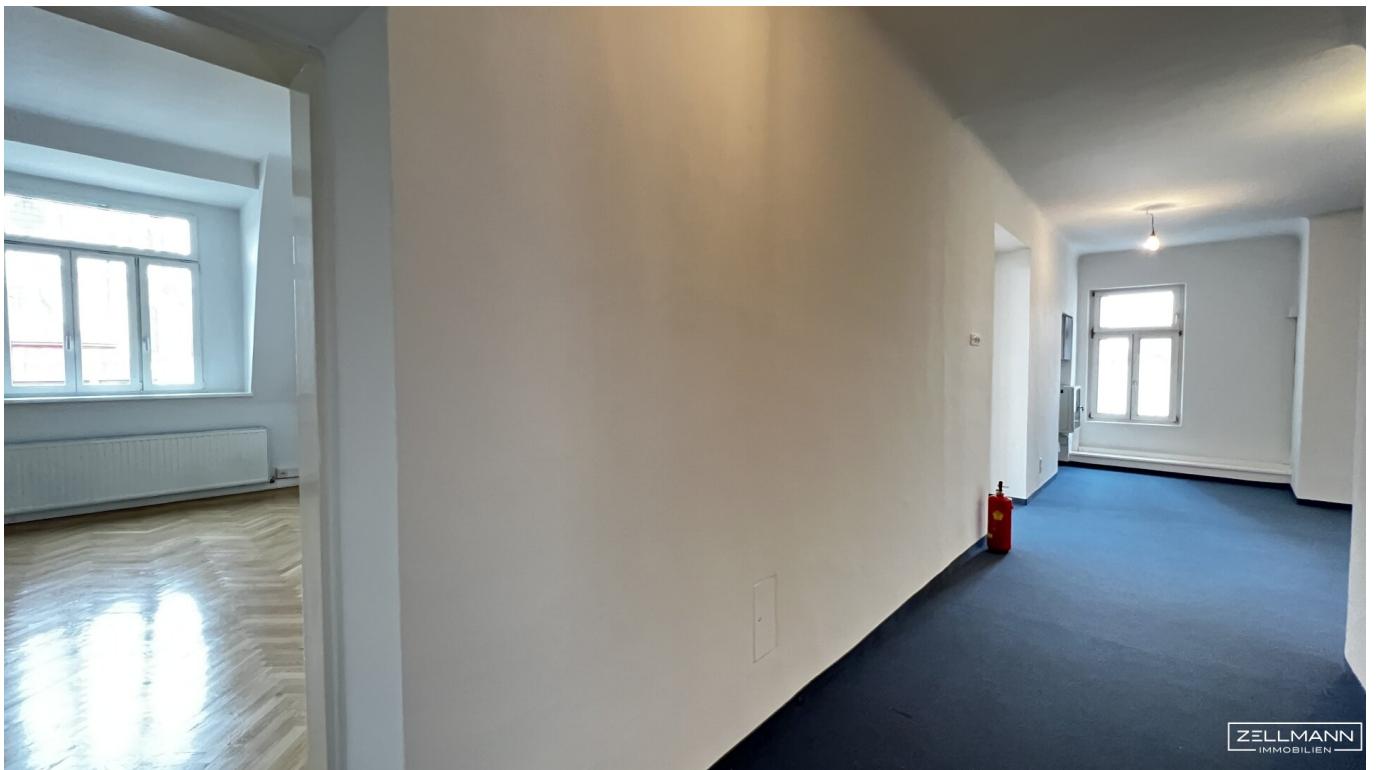
**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Fragen oder Besichtigungstermin zur Verfügung.





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

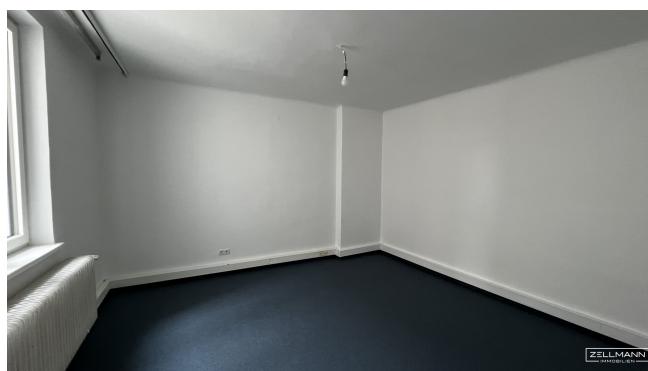


ZELLMANN  
IMMOBILIEN

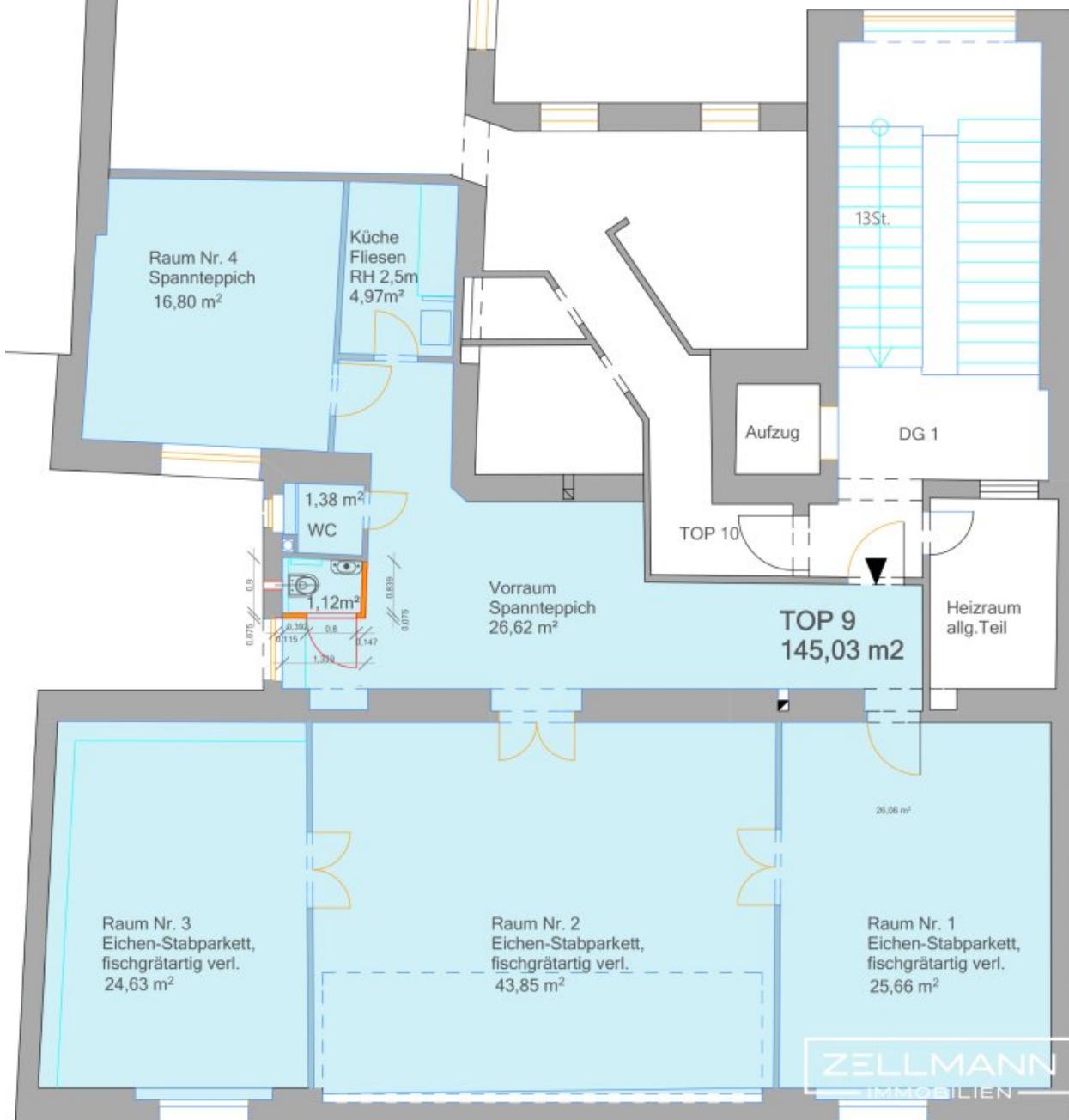


ZELLMANN  
IMMOBILIEN





**BEILAGE A**  
Planskizze  
Gußhausstr.15/  
Top 9



# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Altbaubüro mit Stil, Charakter und Komfort

Diese außergewöhnliche Bürofläche im Dachgeschoss eines prachtvollen Gründerzeithauses vereint **klassische Eleganz und moderne Funktionalität** in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Wiens.

Mit rund **145 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und hohen Räumen mit Flügeltüren, edlen Parkettböden und stilvollen Details bietet dieses Objekt das perfekte Umfeld für Kanzleien, Agenturen, Beratungen oder kreative Unternehmen, die Wert auf **ein repräsentatives Umfeld** legen.

## Highlights auf einen Blick

- **Mietvertrag 5 Jahre** – unbefristetes Mietverhältnis wäre grundsätzlich auch möglich
- **Erstklassige Lage** – wenige Meter vom Schwarzenbergplatz und der Technischen Universität Wien
- **Helle und gleichmäßig belichtete Räume** – durch ideale Nordausrichtung
- **Neue Miniküche aus Edelstahl** mit Mikrowelle, Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank
- **Moderne EDV-Verkabelung** (Patchschränke, Kabelkanäle Unterputz & Oberputz)
- **Klimaanlage, Gasetagenheizung, Lift, repräsentativer Eingangsbereich**
- **Absolut ruhige Lage** trotz zentraler Innenstadtadresse

## Raumaufteilung:

- **4 Büro Räume:** hell & freundlich
- **Küche:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **2 getrennte Toiletten**
- **Großzügiger Empfangsbereich**

## Ausstattung & Zustand

- Baujahr: **1896**, Generalsanierung: **2004**, letzte Sanierung: **2021**
- **Bodenbeläge:** hochwertiger Parkett & Feinsteinzeug
- **Bauweise:** massive Altbaukonstruktion
- **Fahrstuhl:** Personenaufzug vorhanden
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Klimatisierung:** Split-Klimaanlage
- **Zustand:** neuwertig, sofort beziehbar

## Lage & Infrastruktur

Die Gußhausstraße liegt im Herzen des **vierten Bezirks**, nur wenige Schritte vom **Schwarzenbergplatz**, der **TU Wien**, dem **Belvedere** und der **Innenstadt** entfernt. Beste öffentliche Anbindung mit **U1, U2, U4 Karlsplatz, Straßenbahn D / 71 / 2**, Buslinien und Bahnanschluss (Wien Hauptbahnhof). Nahversorgung, Gastronomie, Banken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Mietkonditionen

### Miete netto

### Kaution

### Provision

### Beziehbar ab:

### Mietdauer:

## **Objektdetails**

- **Nutzfläche gesamt:** 145,19 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Dachgeschoss
- **Zimmer:** 4 + Nebenräume
- **WC / Bad:** getrennt
- **Nutzungsart:** Büro / Praxis / Atelier
- **Lagebewertung:** sehr gut
- **Lärmpegel:** absolute Ruhelage

## **Besonderheiten**

Diese Bürofläche überzeugt durch ihre **zeitlose Architektur**, den **repräsentativen Altbaucharme und den modernen Komfort**.

Die Kombination aus Ruhe, Licht und Funktionalität macht sie zur **idealen Adresse für anspruchsvolle Geschäftstätigkeit** in der Wiener Innenstadt.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf **persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau**. Jede Besichtigung ist **unverbindlich** und findet in **entspannter Atmosphäre** statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der **Übergabedokumentation** bis zur **Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern**. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – **auch nach Vertragsabschluss**.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine **ermäßigte** Provision in Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap