

Repräsentativer Altbaustil in Bestlage: Büro nahe Mariahilfer Straße



SULEK
IMMOBILIEN

Objektnummer: 26195

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Chwallagasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,85 m²
Nutzfläche:	109,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaltmiete (netto)	1.797,76 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Miete / m²	16,37 €
Betriebskosten:	192,24 €
USt.:	398,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

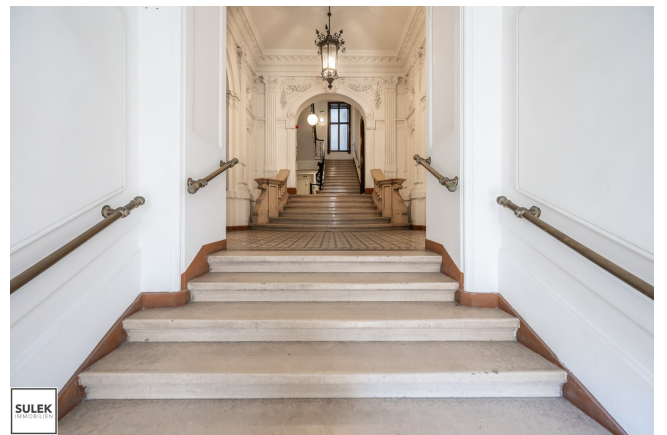
T +43 1 226 27 20
H +43 676 325 27 15

















Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!

Herzlichen Dank!

Zur befristeten Miete gelangt diese erstklassige, großzügige Büroeinheit im 1. Liftstock (Mezzanin) eines gepflegten Gründerzeithauses. Schon der repräsentative Stiegenaufgang unterstreicht den professionellen Charakter dieses Standorts. Dank der idealen öffentlichen Anbindung an das Stadtzentrum bietet dieses Objekt die perfekte Basis für Ihr Business.

Die ca. 110 m² große Einheit besticht durch einen durchdachten, durchgestreckten Grundriss sowie klassische Altbau-Details und gliedert sich wie folgt:

- **Großzügiger Empfangsbereich/Vorraum:** Ideal für ein Sekretariat oder eine Garderobe.
- **Zentrale Arbeitsküche (ca. 14 m²):** Hofseitig gelegen, bietet sie ausreichend Platz für einen Pausenbereich oder ein Team-Meeting-Eck.
- **Zwei repräsentative Büroräume:** * Ein beeindruckendes Hauptbüro/Konferenzraum mit ca. 41 m².
- Ein weiterer großzügiger Arbeitsraum mit ca. 28 m².
- **Archiv/Nebenraum:** Ein ca. 3 m² großer Abstellraum mit Fenster in den Lichthof eignet sich ideal als Serverraum oder Archiv.
- **Sanitäre Anlagen & Sozialräume:** * Ein Schrankraum (ideal als Aktenlager), der als Durchgang zum Badezimmer fungiert.
 - Badezimmer mit Dusche und Badewanne.
 - Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Ausstattung & Details: Die Räumlichkeiten sind zentral begehbar und bieten maximale Flexibilität in der Nutzung. Die Küche ist bereits mit den notwendigen Geräten ausgestattet.

Das Büro versprüht durch die klassischen Altbau-Elemente wie **Fischgrätparkett, imposante Raumhöhen, Kastenfenster und stilvolle Flügeltüren** eine exklusive Arbeitsatmosphäre, die bei Kunden und Partnern einen bleibenden Eindruck hinterlässt.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung (Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind verbrauchsabhängig und nicht in der Bruttomiete enthalten).

Lage.

Die Chwallagasse liegt im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene **Mariahilfer Straße** das Einkaufsangebot ergänzt. Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv. In der Neubaugasse (170m - 2 Gehminuten entfernt) halten die U-Bahn-Linie **U3**, Buslinien **13A** und **14A**, sowie die Nachtbuslinie **N71**.

Sowohl private als auch öffentliche **Schulen**, mehrere **Kindergärten** und eine Vielzahl an Anbietern für **Erwachsenenbildung** sind in dieser Umgebung vorzufinden. Zahlreiche **Galerien, Kunstcafés, Museen** und **Theater** prägen das Viertel. Besuchen Sie beispielsweise das Raimundtheater, Renaissance Theater, Apollo Kino, Museen und spazieren anschließend gemütlich nachhause. Auch **Nachtclubs** sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen **Grünflächen**, darunter der Eszterhazypark, der Burggarten oder der Volksgarten, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort im Freien. Für Sportbegeisterte gibt es mehrere **Fitnessstudios** in Gehreichweite: McFit, EVO Fitness Mariahilfer Straße, John-Harris-Schillerplatz, uvm.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen – wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap