

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 10. 05. 2026

OB STUDIO, BÜRO, PRAXIS, ATELIER ODER WERKSTATT - TOP-LAGE BEI U-2 RATHAUS IM 8. MIT STRASSEN-DIREKTZUGANG LANGFRISTIG ANMIETBAR



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47014
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 8.,Josefstadt
Ort:	Wien 8.,Josefstadt
Lage:	Schlüsselgasse/Wickenburggasse
Verkehrsanbindung:	U-2 Rathaus, U-3 Volkstheater, 2, 5

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.497,25
Miete (ex. USt):	€ 1.835,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 246,04
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.497,25
USt gesamt:	€ 416,21
Kaution:	3 BMM nach Vereinbarung

An einer Top-Adresse beim Stock-im-Eisen-Platz an der Grenze zwischen 8. und 1. Bezirk in Sichtweite zum Rathaus bietet sich hier die Gelegenheit einer gewerblichen Nutzung: Ob Verkaufslokal, Pilates- oder Tanz-Studio, Werkstatt mit Atelier, Büro oder Praxis-Räume - hier ist vieles möglich.

Bestens erreichbare Lage mit der U-2 Rathaus (Ausgang Florianigasse mit Lift) nur einen Steinwurf entfernt. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung mit der U-2 Rathaus wird noch durch den künftigen Knoten U-5/U2 erweitert. Die Linien 5/12 oder 2 an der nahen Josefstädterstraße erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß.

Die im Erdgeschoß eines pittoresken Biedermeier-Gebäudes befindliche Einheit bietet ca. 112,67 m2 lt. Plan mit 3 großen Haupträumen + 3 Nebenräumen + 2 Vorräumen + Badezimmer mit WC.

Provision: 2
Bruttomonatsmieten
zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 112,60 m²

Kellerfläche ca: 3,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Mietdauer Max: 15 Jahr(e)

Mietdauer Min: 5 Jahr(e)

Baujahr: 1840

Zimmer: 4

Geschosse: 5

Stockwerk: Erdgeschoß

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Fussboden

Befeuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 90,8 kWh/m²/Jahr

fGEE: 1,62

Boden: Fliesen

Boden: Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Isolierfenster ✓

Kamin ✓

Rolladen ✓

Direkter Straßen-Zugang vorhanden und mit einem elektr. bedienbaren Rollbalken sowie moderner Eingangstür gesichert. Kein Besucher muss das Objekt daher über das Haus betreten. Natürlich ist auch ein 2. Zugang über den Innenbereich des Gebäudes verfügbar, versperrtes Eingangstor und Gegensprechanlage. Sehr gepflegte stilvolle Liegenschaft, deren Außenbereiche unter Denkmalschutz stehen.

Eine Gastro-Nutzung ist wegen Erfordernis einer Lüftungsanlage ausgeschlossen!

Im Raum mit dem straßenseitigen Eingang ist bereits ein Durchgang durch die Kaminwand zu den dahinter liegenden Räumen vorhanden u. kann leicht wieder geöffnet werden (Bild mit Markierung). Eine ohne Zwischenstufen erreichbare 2. WC-Gruppe ist im Bereich der aktuellen Küche machbar. Eine Teeküche kann im kleineren Raum in Hoflage leicht eingerichtet werden.

Schöne Kastenstockfenster außen + isolierte Innenfenster mit Sichtschutz (satinierte Verglasung) zur Straßen hin.

Fußböden durchgehend mit Fliesen im Steindekor und Natursteinplatten sowie unterhalb durchgehend Fußbodenheizung mittels der Gas-Kombi-Therme im Bad.

Raumhöhe ca. 3 m, schöne Gewölbedecken, Belichtung von 3 Seiten. 2 Kellerabteile werden mit vermietet.

Der Kaminofen ist auf Wunsch eine/s Mieter/s/in genutzt werden, eine Entfernung ist ebenfalls möglich.

Das gilt auch für die vorhandenen abgebildeten Möbel - die Entfernung oder Nutzung ist gerne verhandelbar.

Das Bad mit Wanne u. WC kann vom Mieter in Absprache mit dem Vermieter gerne umgestaltet werden, der Einbau eines 2. WCs ist jedenfalls machbar, die Begutachtung durch einen erfahrenen Architekten ist bereits erfolgt. Eine Änderung der Raumaufteilung in Leichtbauweise durch den Mieter wird gestattet. Zeitgemäße Elektrik, Einbauküche mit mehreren Teilen, die Entfernung einzelner nicht benötigter Bereiche ist möglich. Moderner Safe sowie Garderobenverbau/Archivmöbel vorhanden.

Die Einheit ist bestens als Studio, Atelier + Werkstatt, Praxis oder Büro nutzbar, vor einigen Jahren war z.B. ein Schneideratelier hier untergebracht. Langfristige Vermietung oder unbefristetes Mietverhältnis möglich.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Möglichkeit mit ihrer exzellenten Adresse näher vor!

Vermittlungsprovision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. und zzgl. Vergebührung des Mietvertrages





