# Repräsentatives Büro im Herzen Wiens - mit Blick auf den Burggarten



Objektnummer: 3012308

Eine Immobilie von MPImmo



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Gesamtfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

18.107,18 € inkl. 20% USt.

Opernring

Büro / Praxis

Österreich

1010 Wien

Gepflegt

Altbau

189,64 m<sup>2</sup>

189,64 m<sup>2</sup>

189,64 m<sup>2</sup>

5

1

2

E 140,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,27

4.596,66 €

4.996,71 €

345,31 €

33,07 €

33,07 E

1.005,95 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Lara Mähr



Mag. Pfeifer Immobil 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 Ihne Verfügung.















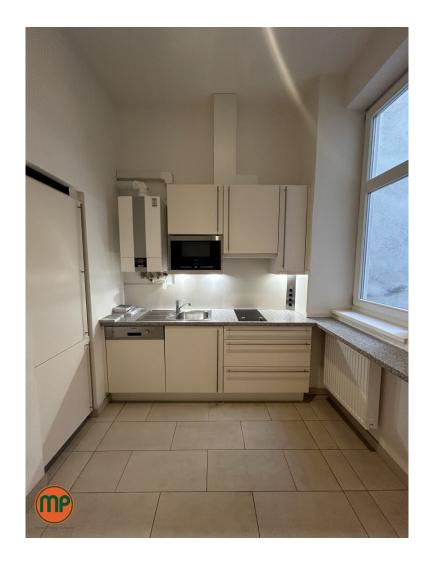










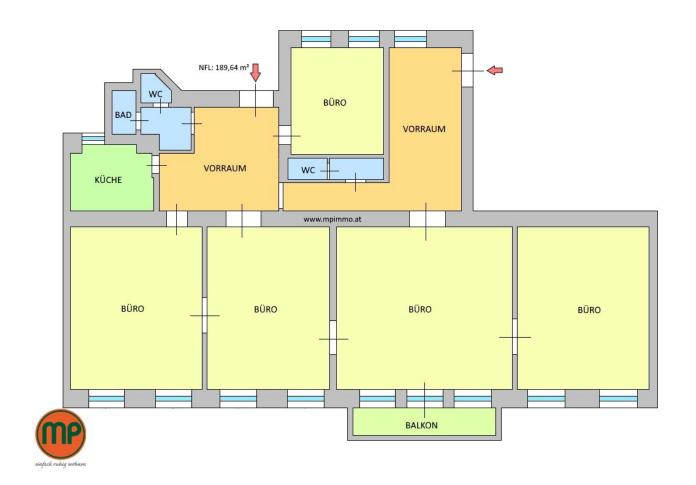




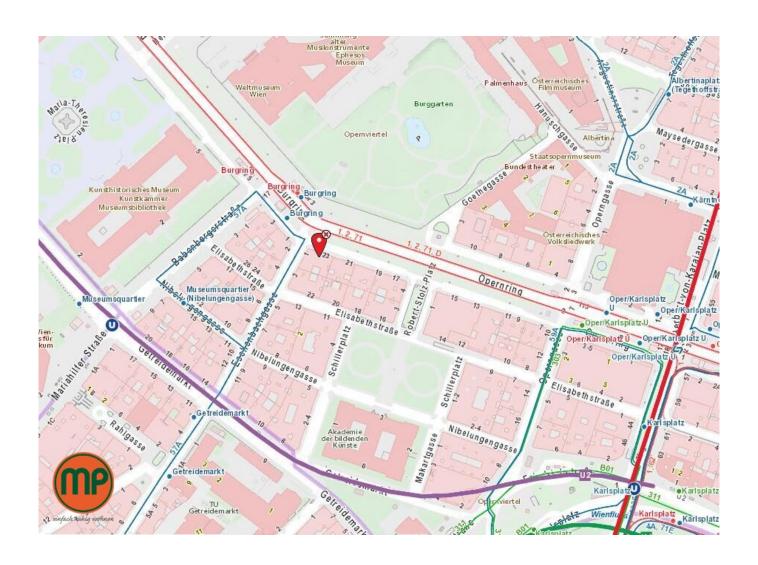




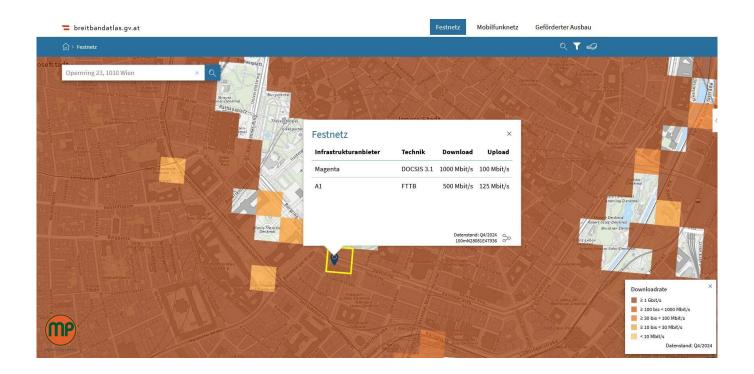












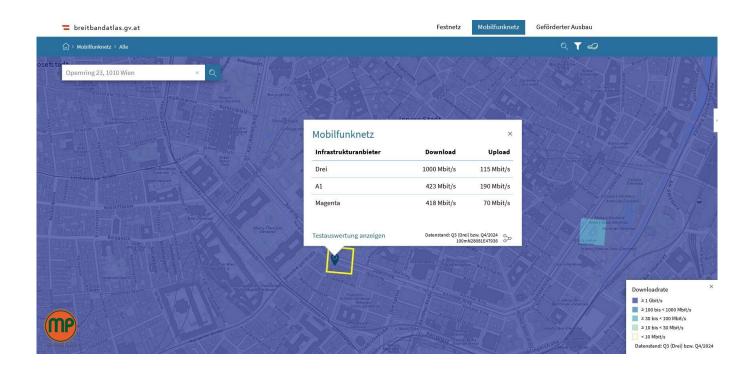












# **Objektbeschreibung**

#### LAGE:

In prachtvoller Lage, gegenüber dem Burggarten und mit der Hofburg in Sichtweite, präsentiert sich dieser großzügige Stilaltbau als exklusiver Bürostandort.

### **INFRASTRUKTUR:**

In absoluter Premiumlage im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks gelegen, befindet sich dieses Büro direkt gegenüber dem Burggarten – mit Blick auf die historischen Gärten und die Hofburg. Nur wenige Schritte entfernt liegen der Karlsplatz, die Kärntner Straße, das MuseumsQuartier sowie zahlreiche weitere kulturelle und städtische Highlights.

Diese zentrale Innenstadtlage vereint Wiener Eleganz mit bester urbaner Erreichbarkeit: In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linien **U1**, **U2** und **U4**, zahlreiche Straßenbahnlinien (darunter die Ringlinien **1**, **2**, **71** und **D**) sowie diverse Busverbindungen. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht diesen Standort nicht nur für Kund:innen, sondern auch für Mitarbeiter:innen besonders attraktiv.

Mitten im lebendigen Zentrum Wiens gelegen, profitieren Sie hier von einer einzigartigen Kombination aus Repräsentativität, kultureller Vielfalt und bester Infrastruktur – ein Standort, der sowohl geschäftlich als auch atmosphärisch höchste Ansprüche erfüllt.

#### AUSSTATTUNG:

Dieses stilvolle Büro in einem eindrucksvollen Wiener Altbau vereint zeitlose Eleganz mit modernem Arbeitskomfort – ein Standort für Unternehmen mit Anspruch an Qualität, Stil und Repräsentanz.

Auf rund **190 m²** erstreckt sich eine lichtdurchflutete Bürofläche im **1. Obergeschoss**, bequem über einen **Lift** erreichbar. Der großzügige **Vorraum** bietet Zugang zu nahezu allen Räumlichkeiten, was eine optimale und effiziente Raumaufteilung ermöglicht.

Die fünf großzügigen Büroräume sind mit Klimaanlagen ausgestattet und beeindrucken durch ihre Helligkeit, den großzügigen Schnitt und die charakteristischen Merkmale eines klassischen Wiener Altbaus: hohe Decken mit prächtigen Stuckverzierungen, elegante



**Flügeltüren** und stilvolle **Kastenfenster** setzen beeindruckende Akzente und verleihen dem Büro eine besondere Atmosphäre mit historischem Flair.

Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei separate WCs**, eine **Dusche** sowie eine voll ausgestattete **Küche** – ideal für Pausen oder kleinere Meetings im informellen Rahmen. Ein weiteres Highlight ist der **repräsentative Balkon mit Blick auf den Ring**, der diesem Standort eine ganz besondere Exklusivität verleiht.

Ein **zweiter Zugang** eröffnet die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum abzutrennen – ideal als separater Besprechungsraum oder ruhiger Arbeitsplatz. Optional steht im **Erdgeschoss eine Lagerfläche** zur Anmietung zur Verfügung, ideal für einen Serverraum oder zusätzliche Staufläche.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Dieses Büro ist wie geschaffen für Unternehmen, die das Besondere suchen: eine **Toplage im**1. Bezirk, ein repräsentatives Ambiente und eine hochwertige Ausstattung – all das in einem architektonisch eindrucksvollen Altbau, der Geschichte mit moderner Funktionalität verbindet.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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 <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <750m



Universität <250m Höhere Schule <750m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

# Sonstige

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

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# Österreichs beste Makler/innen

# Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

