

Prachtresidenz am Burggarten: 200 m² Eleganz & Geschichte



Objektnummer: 2012308-1
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Opernring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,64 m ²
Nutzfläche:	189,64 m ²
Gesamtfläche:	189,64 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 140,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaltmiete (netto)	4.396,66 €
Kaltmiete	4.796,71 €
Betriebskosten:	345,31 €
Heizkosten:	33,07 €
USt.:	965,95 €
Provisionsangabe:	

11.591,47 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstmeyr-Saroni



Mitglied des
immobilienring.at

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

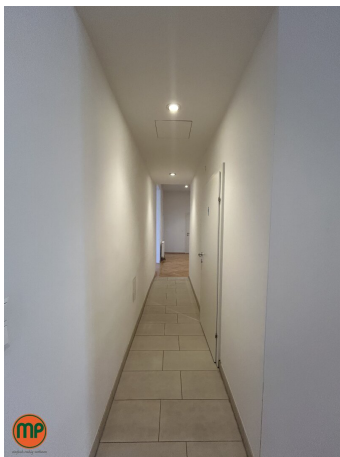
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 67
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur

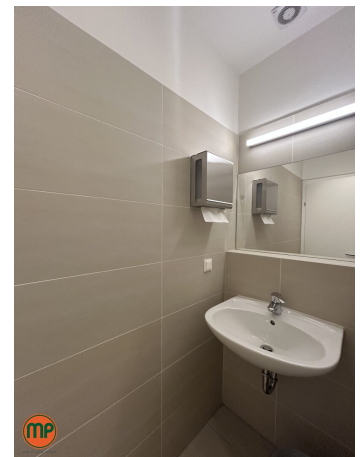






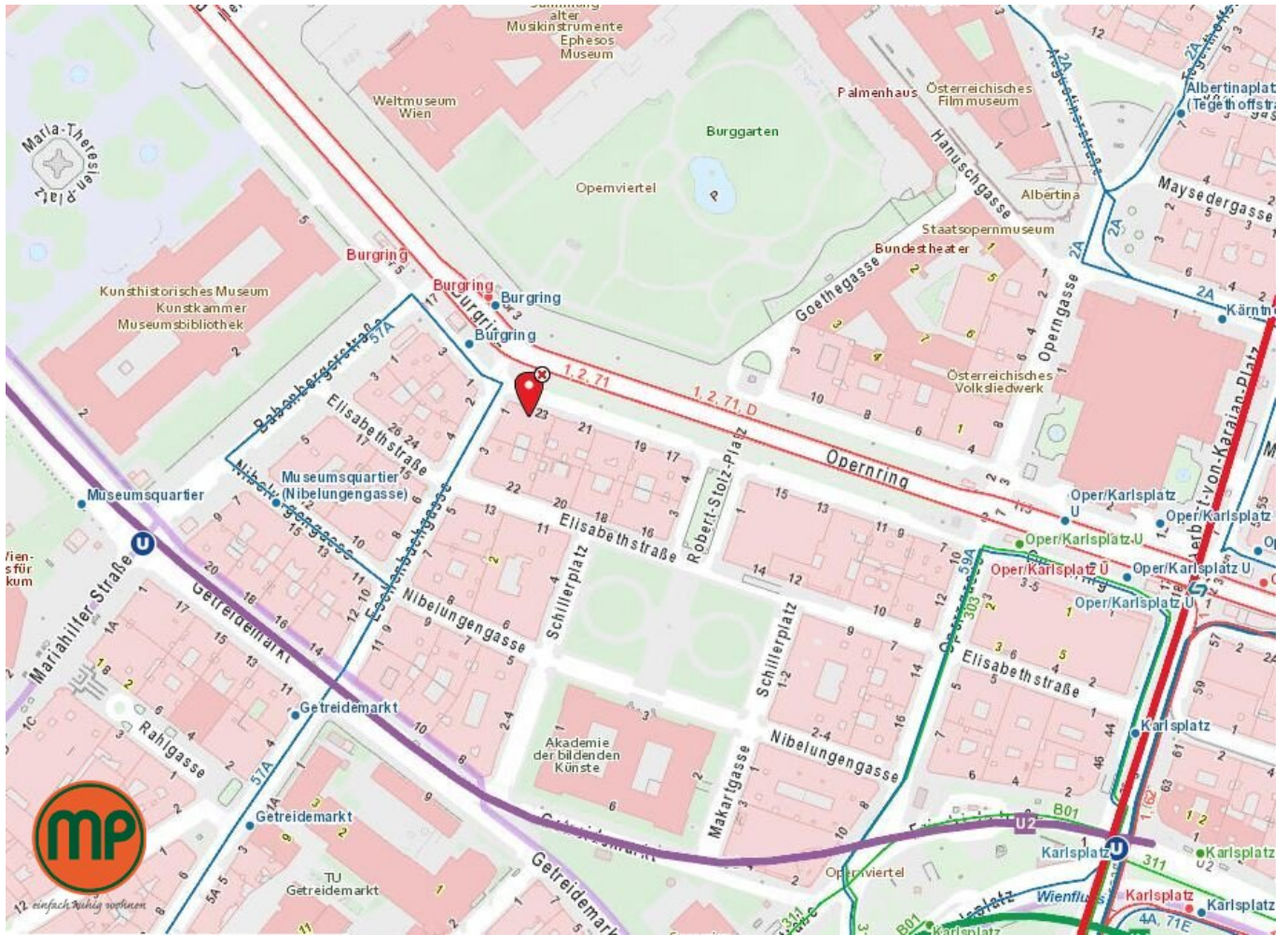


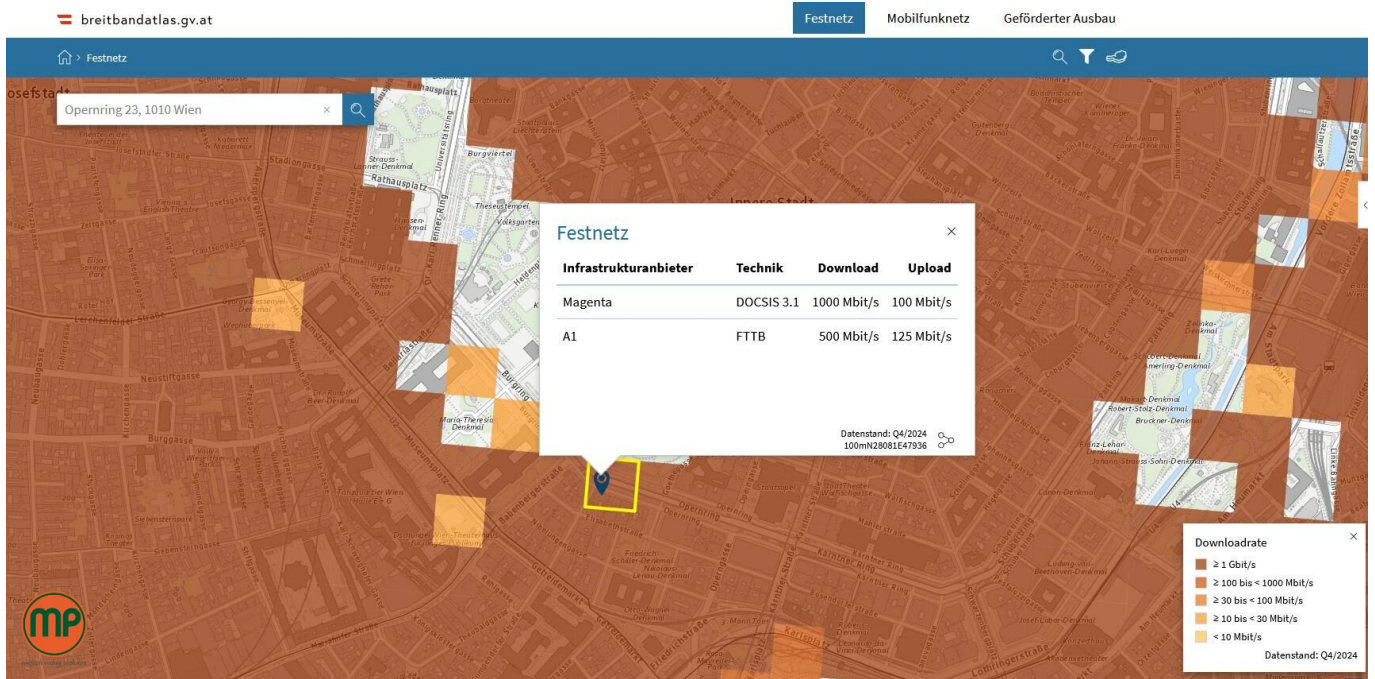






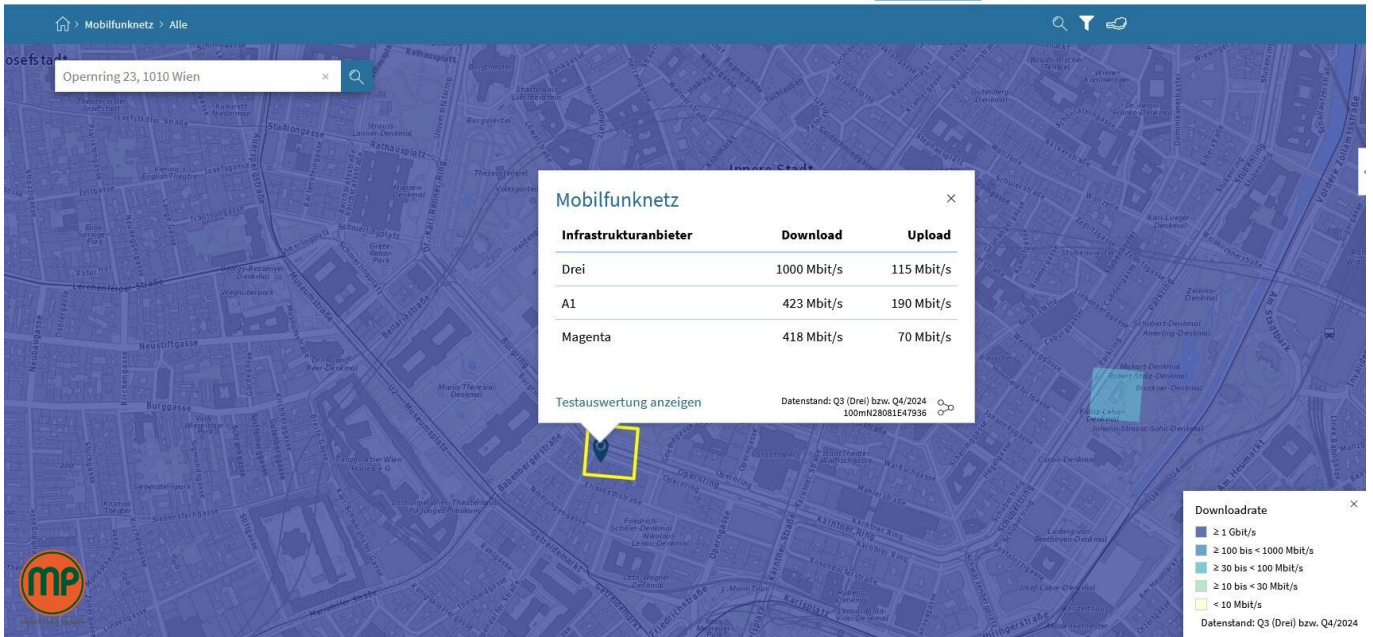












Objektbeschreibung

LAGE:

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

INFRASTRUKTUR:

In einer der begehrtesten Lagen der Wiener Innenstadt, direkt gegenüber des Burggarten und mit freiem Blick auf die majestätische Hofburg, präsentiert sich dieser großzügige Stilaltbau als Geschäftsadresse von Format. Hier verschmelzen imperiales Flair und die Dynamik unserer modernen Metropole zu einem Standort höchsten Prestiges.

Die herrschende Lebens- und Arbeitsqualität sucht ihresgleichen. Eingebettet zwischen Museumsquartier und Karlsplatz (U1, U2, U4), profitieren Sie von erstklassiger Nahversorgung und kultureller Vielfalt, sowie einer perfekten öffentlichen Anbindung. Diese zentrale Lage garantiert eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Partner.

AUSSTATTUNG:

In diesem eindrucksvollen Wiener Altbau vereint sich zeitlose Ästhetik mit funktionalem Arbeitskomfort. Auf ca. 190 m² in der Beletage – bequem per Lift erreichbar – entfaltet sich eine lichtdurchflutete Bürofläche, die durch ihre großzügige Raumaufteilung besticht.

Die Highlights im Überblick:

- Repräsentative Räumlichkeit: Fünf großzügige Büroräume beeindrucken mit klassischen Stilelementen: Prachtvolle Stuckverzierungen, elegante Flügeltüren und stillvolle Kastenfenster verleihen den Räumen Charakter.
- Höchster Komfort: Alle Arbeitsräume sind modernen Klimaanlage ausgestattet, um auch an heißen Sommertagen ein perfektes Arbeitsklima zu gewährleisten.
- Exklusiver Außenbereich: Der imperiale Balkon mit direktem Blick auf den Ring ist das

Juwel dieser Immobilie – ideal für persönliche Empfänge oder exklusive Pausen.

- Optimale Struktur: Ein weitläufiger Vorraum verbindet nahezu alle Zimmer zentral. Ein zweiter Eingang ermöglicht zudem maximale Diskretion.
- Zusatzflächen: Neben einer voll ausgestatteten Küche, zwei separaten Toiletten und einer Dusche, ist optional eine Lagerfläche im Erdgeschoss zur Anmietung verfügbar – ideal als Serverraum oder Archiv.

Ihr neues Traum-Büro wartet bereits auf Sie!

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.