

PER ASPERA AD ASTRA – Geschäftsräumlichkeit auf höchstem Niveau



Objektnummer: 2040204
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1878
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	225,01 m ²
Nutzfläche:	235,38 m ²
Gesamtfläche:	235,38 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.607,50 €
Betriebskosten:	491,63 €
USt.:	921,50 €
Provisionsangabe:	

16.587,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gestaltme

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

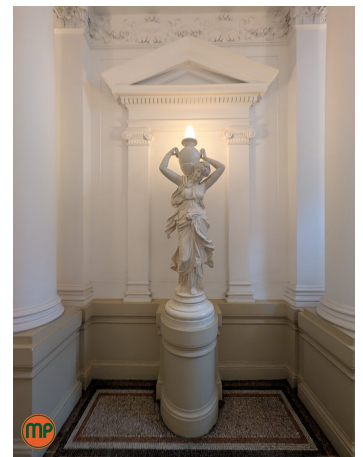
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

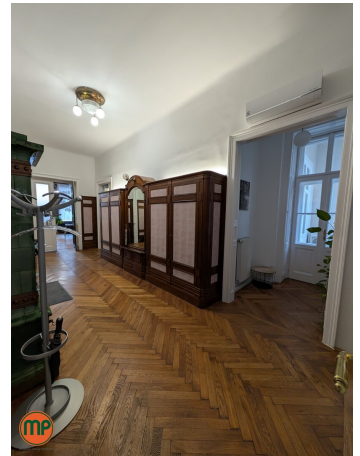


termin zur





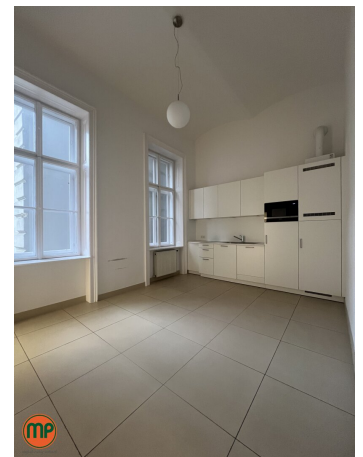


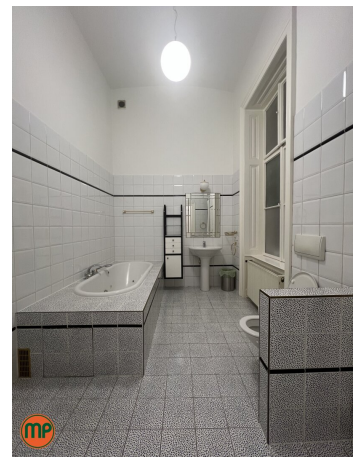




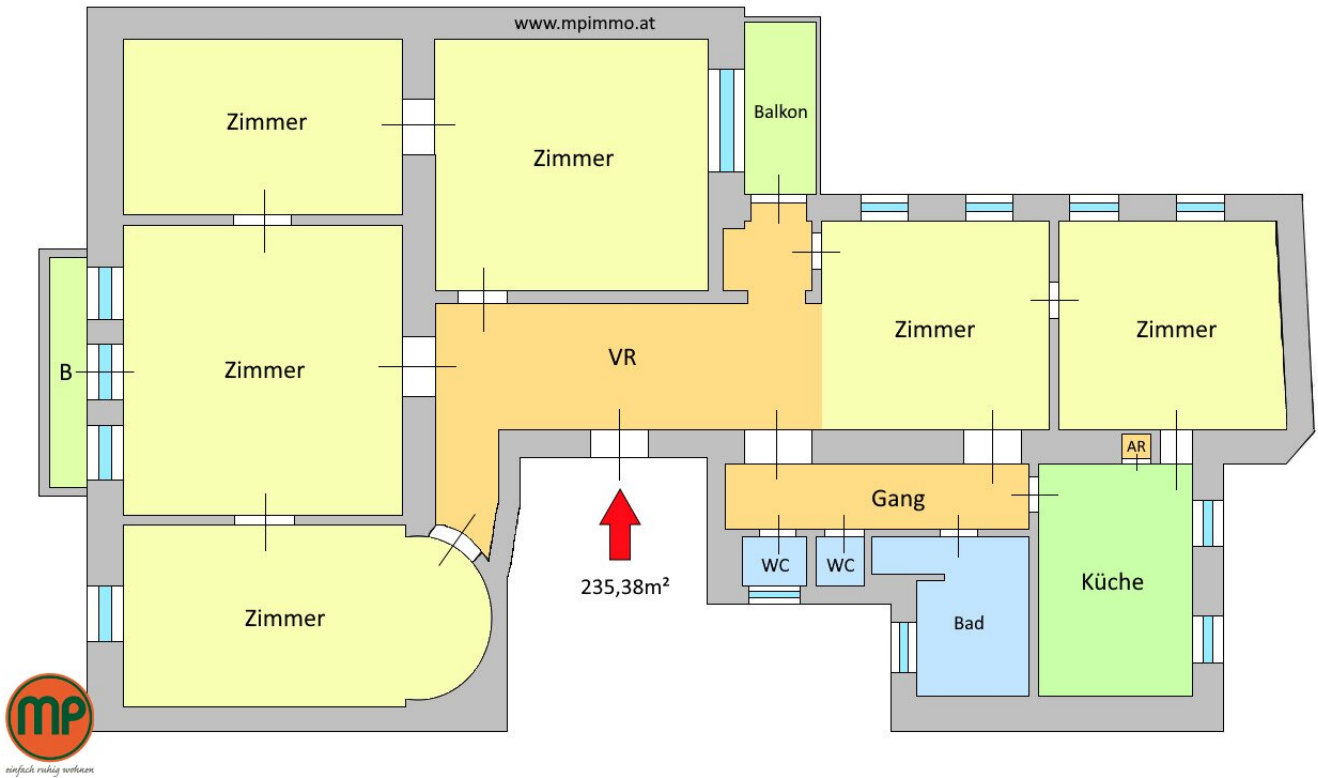












Festnetz

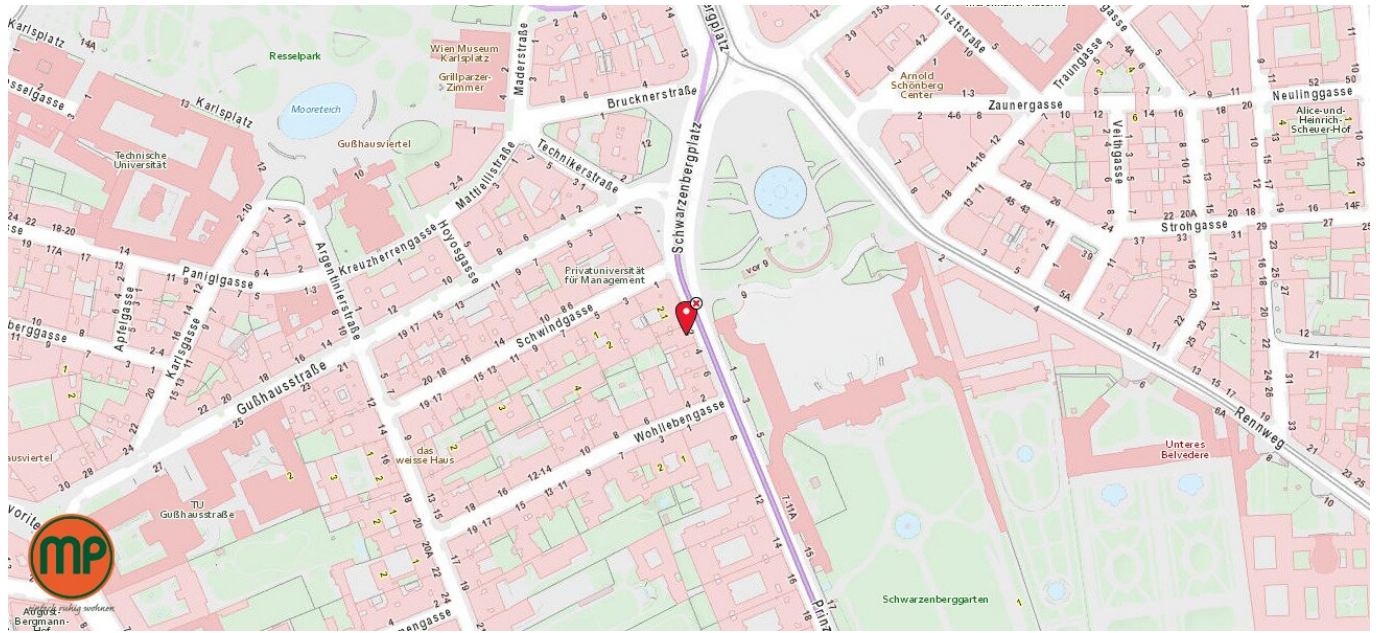
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	200 Mbit/s
Gabriele Maria Plutzar - Al...	WLAN	30 Mbit/s	30 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025
100mN28075E47944

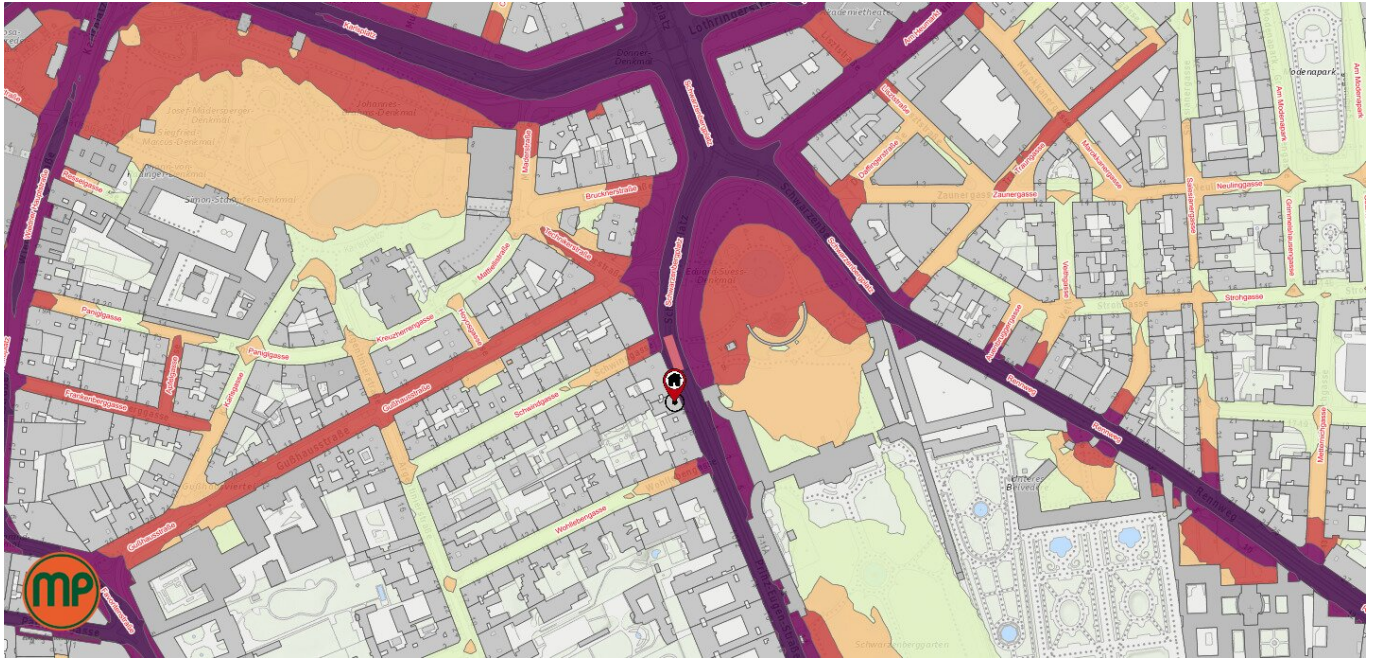


Datenstand: Q2/2025









Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	377 Mbit/s	56 Mbit/s
A1	244 Mbit/s	110 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025
100mN28075E47944

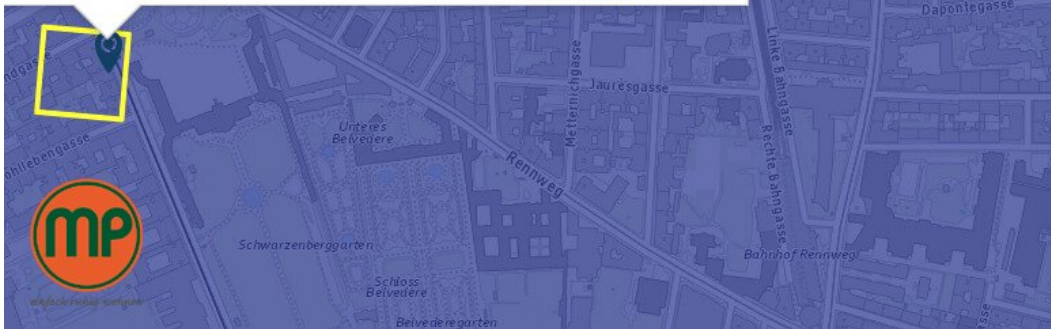


Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



Objektbeschreibung

LAGE:

Nähe Belvedere und Schwarzenbergplatz -- direkt neben der City.

INFRASTRUKTUR:

Das Objekt residiert in imperialer Repräsentationslage am Schwarzenbergplatz, einer der prestigeträchtigsten Adressen der Bundeshauptstadt. Eingebettet in das noble Ensemble aus prachtvollen Ringstraßenpalais, internationalen Botschaften und renommierten Institutionen, bietet dieser Standort eine Aura von unaufdringlicher Exzellenz und Beständigkeit.

Geprägt von einer exklusiven Dichte an hochkarätigen Kanzleien, diskreten Privatbanken und erstklassigen Ordinationen präsentiert sich das Umfeld als Zentrum der Entscheidungsträger. Dieser Standort garantiert nicht nur maximale Seriosität für Ihre Klienten / Patienten, sondern bietet auch ein berufliches Netzwerk auf höchstem Niveau.

Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Vom traditionsreichen Wiener Kaffeehaus bis zur gehobenen Business-Gastronomie für diskrete Termine ist alles fußläufig erreichbar. Der Stadtpark und der Belvederegarten bieten Raum für Regeneration zwischen anspruchsvollen Terminen.

Die logistische Anbindung ist für einen Innenstadtstandort beispiellos: Der Knotenpunkt Karlsplatz (U1, U2, U4), sowie zahlreiche Straßenbahnlinien sorgen für eine lückenlose Erreichbarkeit aus allen Wiener Bezirken. Durch die unmittelbare Nähe zum Ring und zum Heumarkt ist eine exzellente Zufahrt gewährleistet. Parkmöglichkeiten in den umliegenden Tiefgaragen bieten Komfort für Sie und Ihre Besucher.

Fazit: Diese Lage ist mehr als eine Adresse – sie ist ein Statement. Sie vereint das historische Erbe Wiens mit der Dynamik eines modernen Wirtschaftsstandorts und bietet den perfekten Rahmen für Ihre erstklassige Kanzlei, Ordination oder Ihr Premium-Büro.

AUSSTATTUNG:

Diese außergewöhnliche Bürofläche eines historischen Palais vereint auf großzügigen 235 m² repräsentative Eleganz mit einer funktionalen Raumaufteilung. Die Räumlichkeiten bestechen durch ihre Authentizität und die Liebe zum Detail, die man an einer derart exklusiven Adresse erwartet.

Historische Substanz: Klassischer Fischgrätparkett, filigraner Stuck und raumhohe Flügeltüren schaffen eine Atmosphäre von unvergleichlicher Souveränität.

Architektonische Akzente: Drei kunstvoll gefertigte Steinkamine, darunter ein Prunkstück aus edlem Marmor, dienen als Blickfang und unterstreichen den Charakter der Räume.

Stauraum & Sicherheit: Maßgefertigte, historisch passende Einbauschränke bieten diskreten Stauraum, während ein fest installierter Safe für die notwendige Sicherheit vertraulicher Dokumente sorgt.

Sanitäre Ausstattung: Die Einheit verfügt über zwei separate Toiletten, sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne – ideal für lange Arbeitstage oder als Rückzugsort.

Balkon mit Logenplatz-Charakter

Besonderes Highlight sind die zwei Balkone. Während einer zum ruhigen Innenhof orientiert ist, bietet der Hauptbalkon eine erhabene Aussicht direkt auf den Schwarzenbergplatz. Dieser „Logenplatz“ eignet sich perfekt für kurze Pausen oder um Gäste in einem beeindruckenden Rahmen zu empfangen.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit, Räumlichkeiten zu beziehen, die den Glanz der Gründerzeit mit moderner Professionalität verbinden.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

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.