

## **PER ASPERA AD ASTRA**



**Objektnummer: 20402043**

**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 m²             |
| Nutzfläche:                   | 235,38 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 235,38 m²             |
| Zimmer:                       | 6                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 145,00 kWh / m² * 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

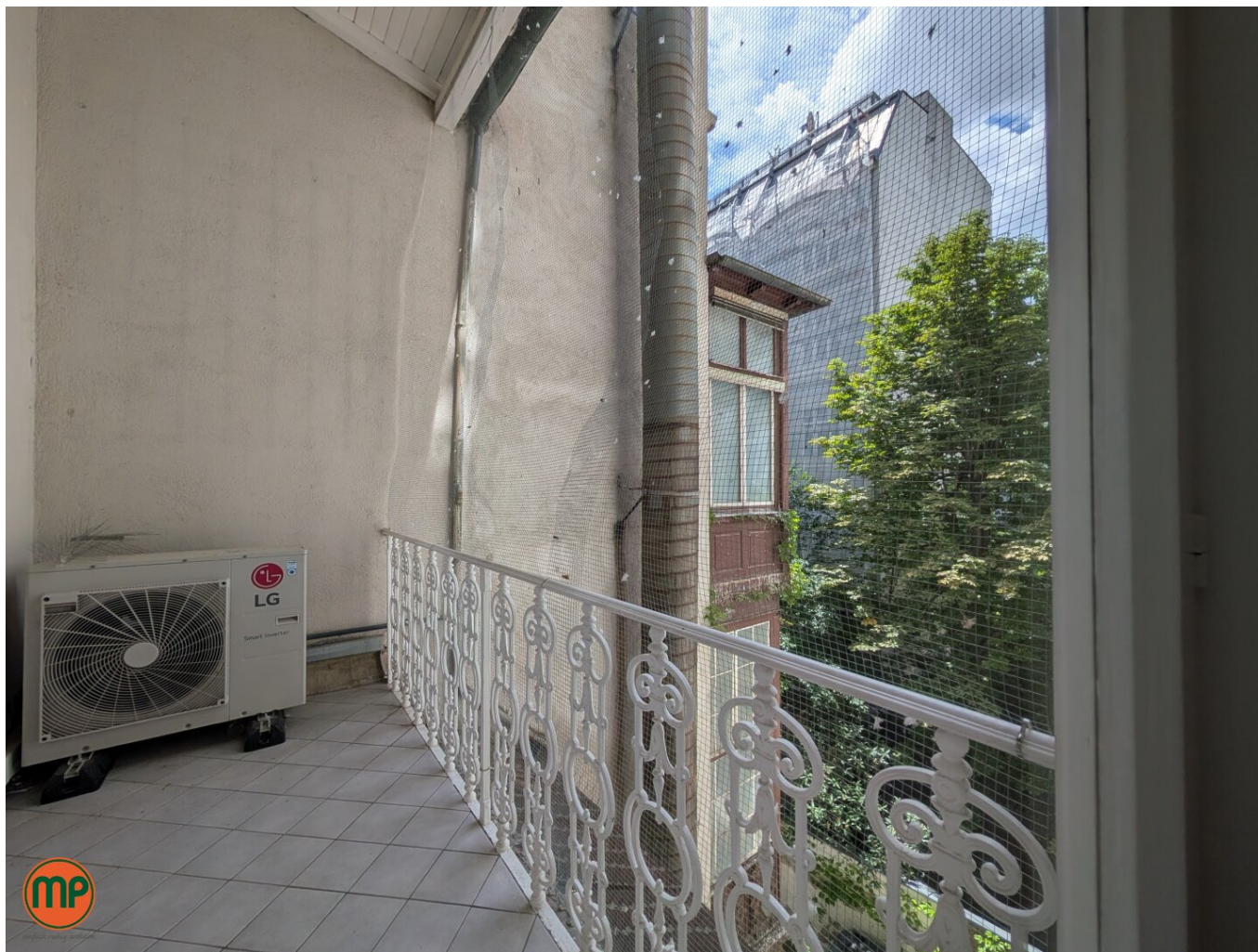


Mitglied des  
immobilienring.at







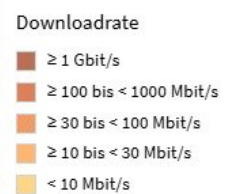




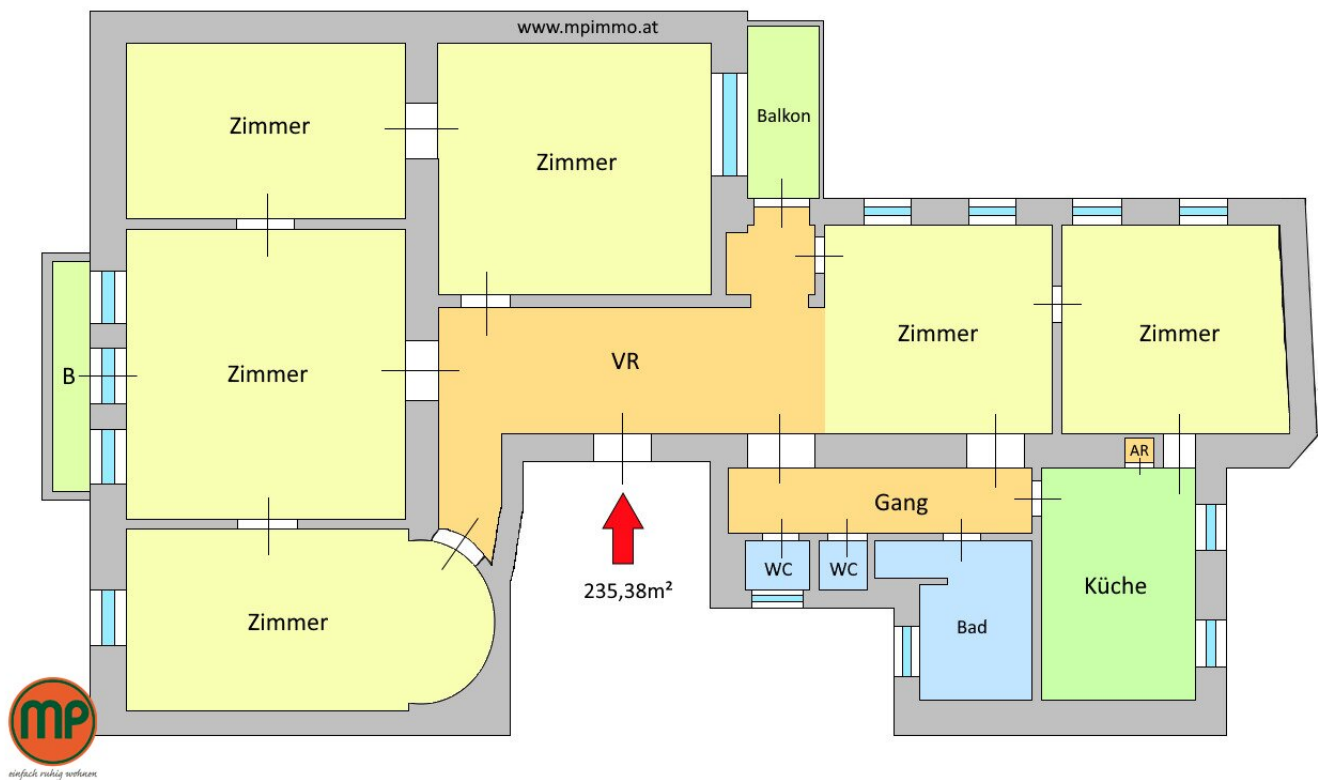
## Festnetz

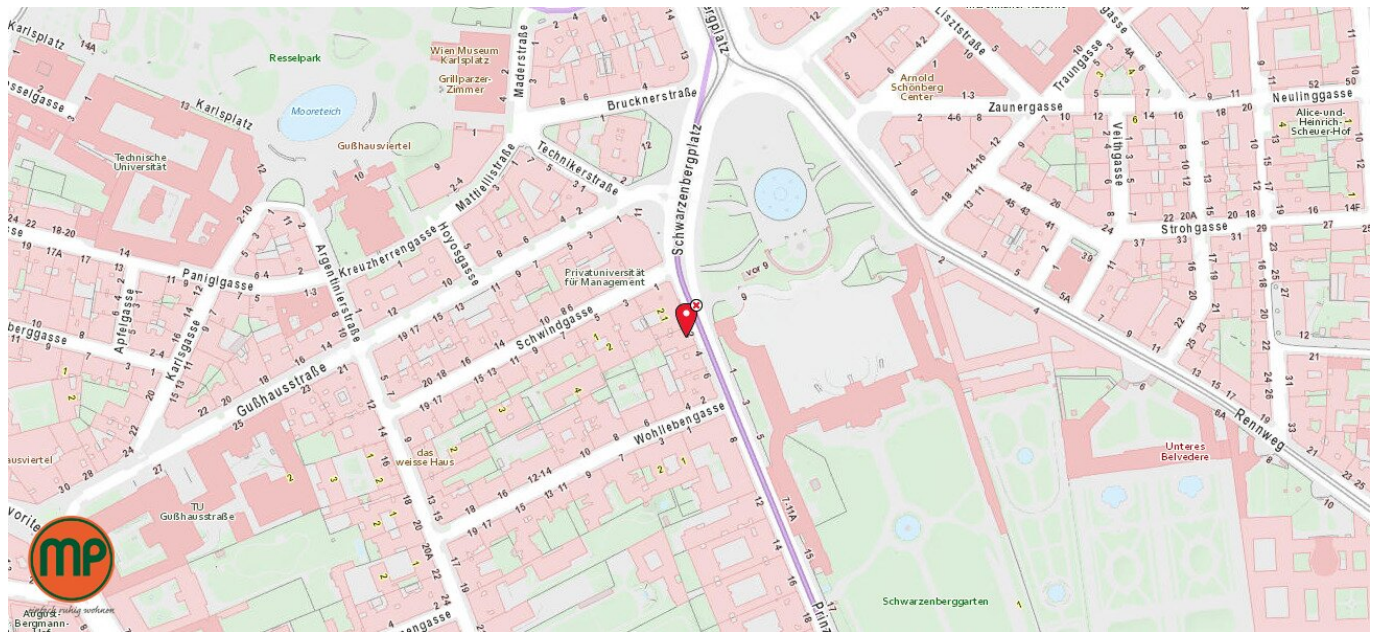
| Infrastrukturanbieter          | Technik    | Download    | Upload      |
|--------------------------------|------------|-------------|-------------|
| A1                             | FTTH       | 1000 Mbit/s | 1000 Mbit/s |
| Magenta                        | DOCSIS 3.1 | 1000 Mbit/s | 200 Mbit/s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

Datenstand: Q2/2025  
100mN28075E47944

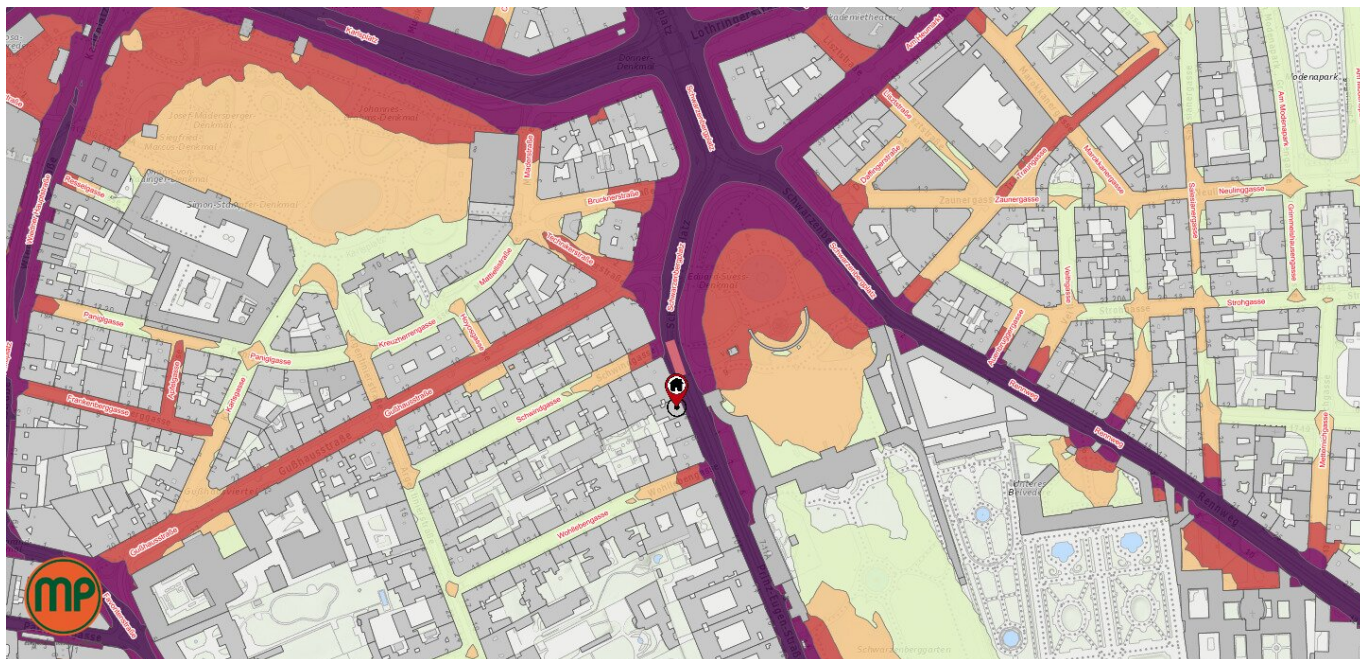


Datenstand: Q2/2025







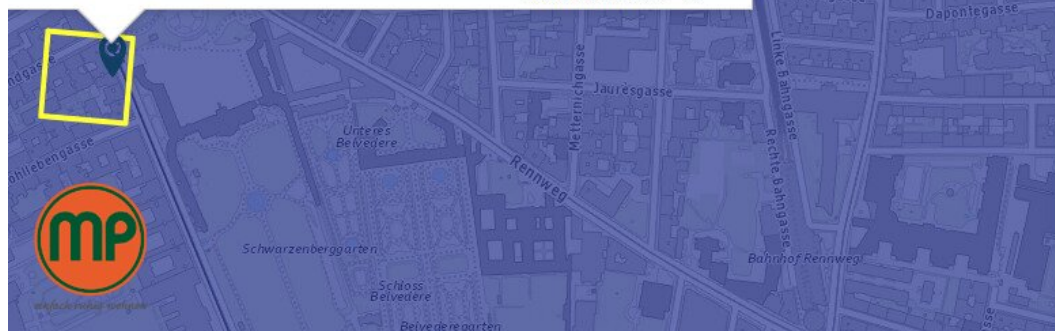


## Mobilfunknetz

| 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



Datenstand: Q2/2025

## Objektbeschreibung

### LAGE:

Nähe Belvedere und Schwarzenbergplatz -- direkt neben der City.

### INFRASTRUKTUR:

Das Statement am Schwarzenbergplatz. Ein Standort von Exzellenz und Beständigkeit – direkt neben der Innenstadt, eingebettet in Palais und Botschaften.

Die Highlights:

- **Exklusives Netzwerk:** Zentrum für Entscheidungsträger mit hoher Dichte an hochkarätigen Kanzleien, Instituten und Ordinationen.
- **Beste Infrastruktur:** Wiener Kaffeehäuser und gehobene Gastronomie für diskrete Termine sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Belvedere bietet Raum für Regeneration.
- **Perfekte Erreichbarkeit:** Lückenlose öffentliche Anbindung über den Karlsplatz und ideale PKW-Zufahrt über den Ring oder den Gürtel. Gleich gegenüber befindet sich auch eine Tiefgarage.

### AUSSTATTUNG:

Außergewöhnliche Bürofläche auf 235 m<sup>2</sup> repräsentative Eleganz:

Die Key-Facts:

- **Das Ambiente:** Hochwertiger Fischgrätenparkett, raumhohe Flügeltüren, filigraner Stuck und drei kunstvolle Kamine
- **Die Aufteilung:** bis zu 7 getrennte Büroräume, ein großzügiger Empfangsraum und die Möglichkeit in Büro- und Privaträumlichkeiten zu trennen
- **Die Freiflächen:** Ein Ruhiger Innenhofbalkon für Pausen. Ein repräsentativer Logenbalkon für Empfänge.

Zusätzlich bietet das Objekt eine vollausgestattete Küche, zwei separate Toiletten, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und einen Safe.

**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.