

REPRÄSENTATIVE BÜROETAGE IM INNENSTADT-PALAIS



Objektnummer: 29652

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	379,87 m²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 95,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaltmiete (netto)	8.737,01 €
Kaltmiete	9.989,41 €
Betriebskosten:	1.252,40 €
USt.:	1.997,88 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



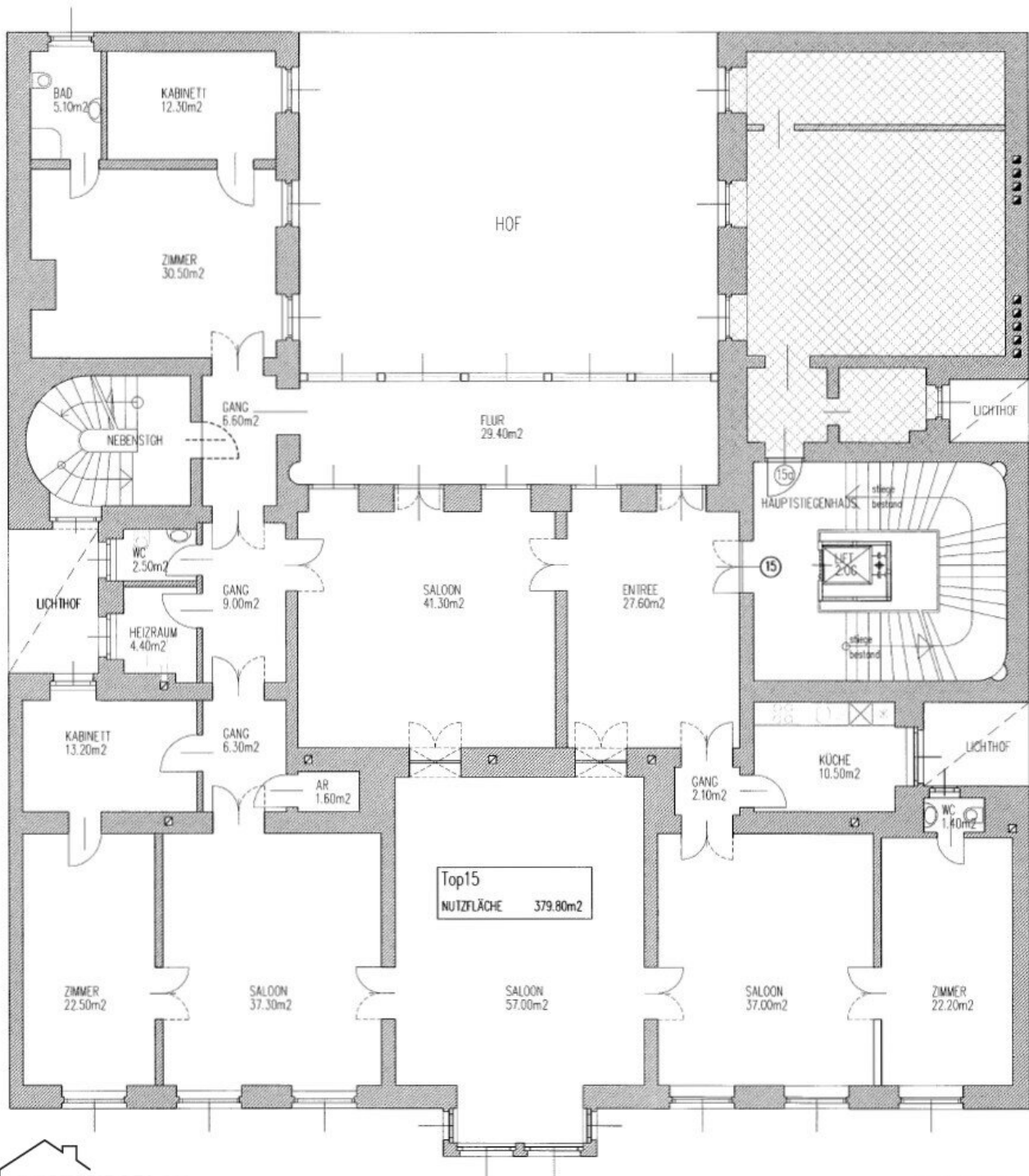
Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29A
1010 Wien

T +43 1 533 10 96







Objektbeschreibung

In einem der schönsten Innenstadt-Palais Wiens, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Staatsoper, gelangt eine außergewöhnliche Büroetage zur Vermietung. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem erstklassigen, sorgfältig gepflegten Zustand.

Die Büroflächen entfalten sich über ca. 379,87 m² Nutzfläche im 2. Obergeschoss und sind bequem mit einem Aufzug erreichbar. Mehrere großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken, Stuck, Flügeltüren sowie original Wiener Tafelparkett verleihen jedem Arbeitsplatz palaisartige Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight: der direkte Blick auf die Wiener Staatsoper aus mehreren Räumen!

Zur Ausstattung zählen zwei Sanitäreinheiten, eine Küche und Vorzimmer.

Den Bewohnern des Hauses steht zudem der repräsentative überdachte Innenhof als Allgemeinteil zur gelegentlichen Benützung zur Verfügung.

Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Das Mietverhältnis wird unbefristet abgeschlossen; die **Anmietung ist ab 1. Oktober 2026** möglich.

Das Objekt wird im aktuellen Zustand vermietet — Böden und Wände sind nicht frisch saniert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap