ARBEITEN, WO WIEN REPRÄSENTIERT. - Stilvolles Altbaubüro zwischen Karlsplatz und Paulanergasse.



Objektnummer: 5675/604

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	1.755,00 €
Kaltmiete	1.999,82 €
Betriebskosten:	201,17 €
USt.:	399,96 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien














KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag






AETERNA
SOLUTIONS
KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag


KI-bearbeitet – Einrichtungsvorschlag



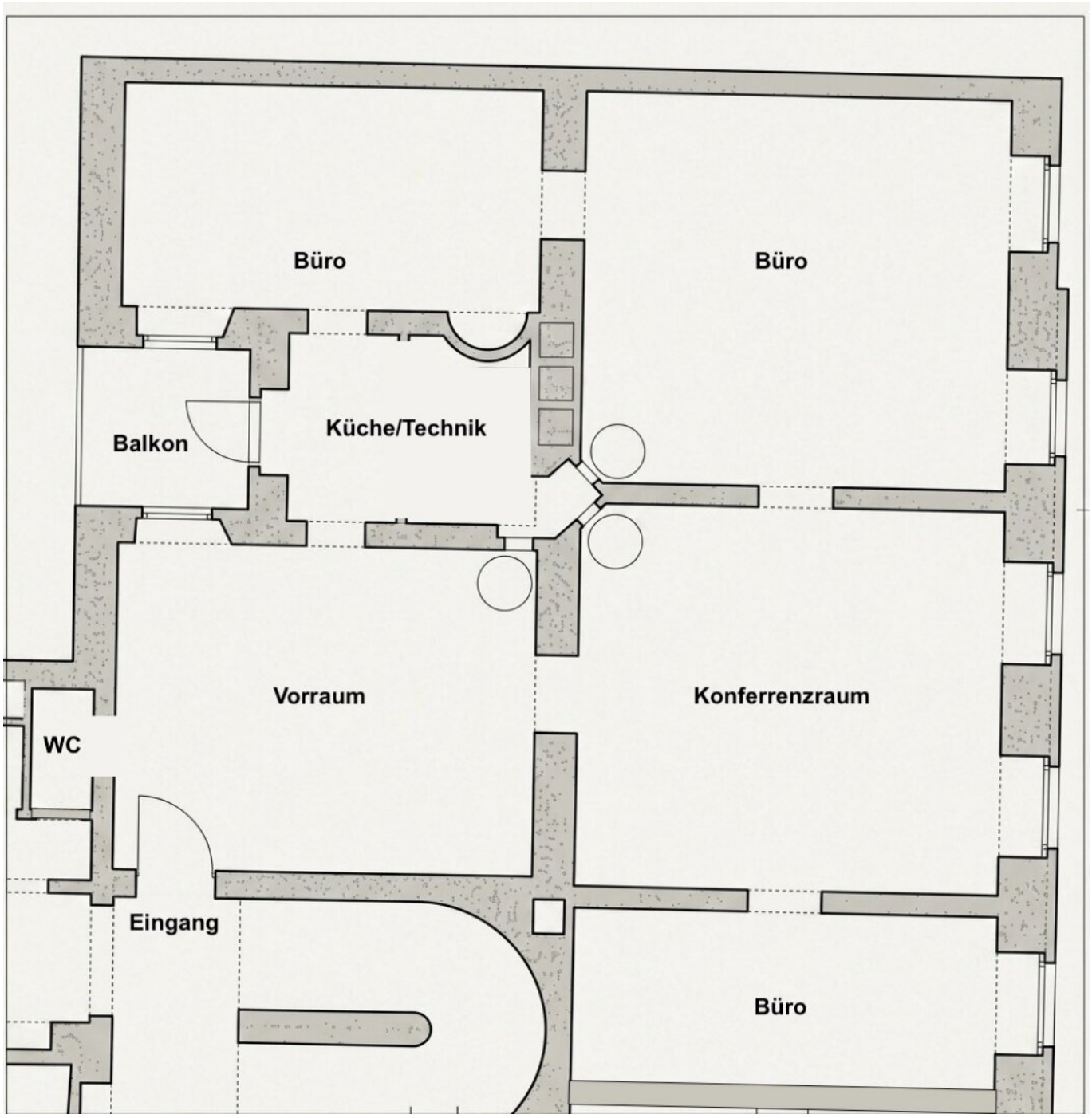



KI-bearbeitet - Einrichtungsvorschlag








Büro
Büro
Balkon
Küche/Technik
Vorraum
Konferrenzraum
WC
Eingang
Büro

Objektbeschreibung

ARBEITEN, WO WIEN REPRÄSENTIERT.

Stilvolles Altbaubüro zwischen Karlsplatz und Paulanergasse.

Eine gute Geschäftsadresse muss heute mehr können, als zentral gelegen zu sein.

Sie soll erreichbar sein. Repräsentieren. Einen professionellen Rahmen für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner schaffen – und im besten Fall ein Arbeitsumfeld bieten, in dem man sich auch nach vielen Stunden noch gerne aufhält.

In der **Favoritenstraße**, unmittelbar bei der Paulanergasse und nur wenige Minuten vom Karlsplatz entfernt, verbindet dieses rund **130 m² große Altbaubüro** genau diese Qualitäten.

Klassische Wiener Architektur trifft auf einen Grundriss, der wie selbstverständlich für modernes Arbeiten funktioniert: großzügiger Konferenzraum, drei individuell nutzbare Büroräume, zentraler Vorraum, Küche beziehungsweise Technikbereich sowie ein kleiner Balkon zum Innenhof.

Das Büro befindet sich im **1. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus aus der Zeit um 1900** und ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar. Die Vermietung erfolgt unbefristet, die Fläche ist sofort verfügbar.

RÄUME, DIE EINEN AUFTRITT HABEN.

Bereits die vorhandene Substanz gibt der Fläche einen Charakter, den ein modernes Standardbüro nur schwer reproduzieren kann.

Großzügige Raumhöhen, breite Fensterachsen, klassische Flügeltüren und die besonders ausdrucksstarken historischen Parkettböden prägen die Büroräume. Weiß gehaltene Wände und die zurückhaltende Grundgestaltung lassen der künftigen Einrichtung gleichzeitig genügend Raum.

Besonders die größeren straßenseitigen Räume entfalten dabei eine ausgesprochen repräsentative Wirkung.

Hier funktionieren nicht nur klassische Arbeitsplätze. Die Dimensionen erlauben ebenso einen großzügigen Besprechungstisch, eine Bibliothek, Lounge-Möblierung oder kombinierte Arbeits- und Empfangssituationen.

Mit warmen Naturtönen, zurückhaltenden Möbeln, hochwertigen Stoffen und reduzierten Formen lässt sich die historische Substanz bewusst in den Mittelpunkt stellen. So kann ein Büro entstehen, das professionell und repräsentativ wirkt, ohne kühl zu werden.

Wiener Altbau als Arbeitsumgebung – nicht als Kulisse.

DER KONFERENZRAUM ALS MITTELPUNKT.

Ein Raum verdient besondere Aufmerksamkeit.

Der großzügige Konferenzbereich bietet mit seinen zwei Fensterachsen und den klassischen Altbaudetails einen Rahmen, der sich deutlich von einem gewöhnlichen Meetingraum unterscheidet.

Die Proportionen erlauben einen großen Besprechungstisch für mehrere Personen, ohne dass der Raum dadurch seine Großzügigkeit verliert. Genau hier kann jener Bereich entstehen, in dem Kunden empfangen, Projekte präsentiert, Verträge besprochen oder Teammeetings abgehalten werden.

Ein großer zentraler Tisch, zurückhaltende Polsterstühle, natürliche Materialien und wenige bewusst gesetzte Gestaltungselemente würden die vorhandene Architektur unterstreichen, ohne mit ihr zu konkurrieren.

So entsteht ein Konferenzraum, der nicht laut repräsentiert – sondern über seine Architektur.

DREI BÜROS. VIELE MÖGLICHKEITEN.

Neben dem Konferenzraum stehen **drei weitere Büroräume** zur Verfügung.

Durch ihre unterschiedlichen Größen und Positionierungen lässt sich die Fläche sehr flexibel organisieren.

Ein großzügiges Geschäftsführer- oder Partnerbüro lässt sich ebenso darstellen wie Teamarbeitsplätze, Einzelbüros oder ein zusätzlicher Besprechungsbereich. Auch eine Trennung nach Funktionen – etwa Geschäftsführung, Administration und Projektteam – ist ohne aufwendige strukturelle Veränderungen möglich.

Gerade für Kanzleien und Beratungsunternehmen ist diese klassische Zimmerstruktur interessant: Gespräche können diskret geführt werden, während gleichzeitig ausreichend gemeinschaftlich nutzbare Fläche vorhanden bleibt.

Bei einer Nutzung als Ordination, Therapie- oder Beratungsfläche könnten Empfang, Wartebereich, Behandlungs- und Besprechungsräume voneinander getrennt organisiert

werden.

Die einzelnen Räume sind über den zentralen Bereich gut erschlossen und dennoch ausreichend voneinander separiert. Dadurch entstehen klare Abläufe, ohne dass wertvolle Nutzfläche durch übermäßig lange Gangflächen verloren geht.

ANKOMMEN. EMPFANGEN. WEITERFÜHREN.

Auch der Vorraum bietet mehr als reine Verkehrsfläche.

Seine Dimensionierung eröffnet die Möglichkeit, einen klar definierten Empfangsbereich zu schaffen – mit Empfangstresen, Wartezone oder einer zurückhaltenden Corporate-Identity-Gestaltung.

Gerade für Unternehmen mit regelmäßigem Kundenverkehr ist dieser erste Eindruck wesentlich.

Von hier aus werden die unterschiedlichen Bereiche logisch erschlossen, während das eigentliche Arbeitsumfeld räumlich geschützt bleibt.

So lässt sich die Fläche sowohl offen und kommunikativ als auch diskret und strukturiert organisieren.

EIN BALKON MITTEN IM ARBEITSTAG.

Eine kleine, aber für ein innerstädtisches Büro ausgesprochen angenehme Ergänzung befindet sich auf der ruhigen Seite des Hauses.

Der rund **4 m² große Balkon** orientiert sich zum Innenhof südseitig.

Er ist kein repräsentativer Außenbereich – und genau darin liegt seine Qualität.

Ein Kaffee zwischen zwei Terminen. Ein kurzes Telefonat an der frischen Luft. Fünf Minuten Abstand vom Bildschirm.

Bereits eine zurückhaltende Möblierung kann daraus einen kleinen Rückzugsort im Büroalltag machen.

KÜCHE UND INFRASTRUKTUR IM BÜRO.

Der separate Bereich für **Küche und Technik** hält die funktionalen Anforderungen des Arbeitsalltags bewusst aus den repräsentativen Räumen heraus.

Eine Küche ist bereits vorhanden. Ergänzt wird die Raumstruktur durch ein separates WC.

Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen für einen unkomplizierten Büroalltag bereits gegeben, während die eigentlichen Arbeits- und Besprechungsräume vollständig für ihre jeweilige Funktion genutzt werden können.

RAUMPROGRAMM

Nutzfläche: ca. 130 m²

5 Zimmer

Großzügiger Konferenzraum

Büro 1

Büro 2

Büro 3

Vorraum / potenzieller Empfangsbereich

Küche / Technik

Separates WC

Innenhofbalkon ca. 4 m²

1. Obergeschoss mit Personenlift

HIGHLIGHTS

- ca. **130 m² Nutzfläche**
- repräsentativer Wiener Altbau
- **1. Obergeschoss mit Personenlift**
- fünf Räume
- großzügiger Konferenzraum
- drei flexibel nutzbare Büroräume

- repräsentativer Empfangsbereich möglich
- klassische Flügeltüren
- charaktervolle historische Parkettböden
- großzügige Fensterachsen
- Küche vorhanden
- separater Küchen-/Technikbereich
- Innenhofbalkon mit ca. **4 m²**
- gepflegter Zustand
- **unbefristete Vermietung**
- sofort verfügbar
- Kaution: **Nach Vereinbarung**
- Vermittlungsprovision: **3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.**
- unmittelbare Nähe zu Paulanergasse, Wiedner Hauptstraße und Karlsplatz/Oper

MIETKONDITIONEN

Hauptmietzins netto: € 1.755,00

Betriebskosten netto: € 201,17

Sonstige Kosten netto: € 43,65

Gesamtmiete netto: € 1.999,82

zzgl. 20 % USt.: € 399,96

Gesamtmiete brutto: € 2.399,78 pro Monat

Die angeführten Beträge verstehen sich **exklusive Heizkosten (jedoch inklusive Wasser)**.

Mietverhältnis: unbefristet

Kaution: Nach Vereinbarung

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Verfügbarkeit: sofort

1040 WIEN – EINE ADRESSE, DIE FÜR UNTERNEHMEN FUNKTIONIERT.

Für ein Büro ist Lage nicht nur eine Frage der Adresse.

Sie entscheidet darüber, wie Mitarbeiter morgens ankommen, wie unkompliziert Kunden einen Termin wahrnehmen können und welche Möglichkeiten sich zwischen zwei Meetings oder nach Büroschluss ergeben.

Die Lage an der **Favoritenstraße nahe der Paulanergasse** gehört diesbezüglich zu den besonders vielseitigen innerstädtischen Bürostandorten Wiens.

Nur wenige Gehminuten trennen das Büro vom **Karlsplatz** und damit von einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Innenstadt. Gleichzeitig liegen Wiedner Hauptstraße, Naschmarkt und die Wiener Innenstadt in unmittelbarer Reichweite.

Richtung Norden beginnt rund um Karlsplatz, Karlskirche und Technische Universität bereits das historische Zentrum Wiens. Richtung Westen öffnen sich über die Paulanergasse die gewachsenen Straßenzüge Wiedens in Richtung Schleifmühlgasse und Naschmarkt. Richtung Süden bilden Favoritenstraße und Wiedner Hauptstraße wesentliche urbane Achsen des Bezirks.

Das schafft ein Umfeld, das gerade für Unternehmen mit Mitarbeitern und regelmäßigem Kundenverkehr hervorragend funktioniert.

Eine **U-Bahn-Station befindet sich rund 75 Meter**, Busverbindungen rund 50 Meter und eine Straßenbahnhaltestelle rund 100 Meter entfernt. Auch Universität, Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungen liegen praktisch vor der Haustür.

Für den Arbeitsalltag bedeutet das vor allem eines:

Viele Wege beginnen und enden zu Fuß.

Ein Business-Lunch rund um den Karlsplatz. Ein Kaffee in der Paulanergasse. Ein Termin in der Innenstadt. Mitarbeiter, die mit U-Bahn, Straßenbahn oder Fahrrad ins Büro kommen.

Die Lage funktioniert nicht nur auf dem Stadtplan – sondern im täglichen Betrieb.

EIN BÜRO MIT EIGENER IDENTITÄT.

Moderne Büroflächen können vieles.

Effizient sein. Technisch perfekt funktionieren. Möglichst neutral bleiben.

Was sie deutlich schwerer schaffen, ist Charakter.

Genau darin liegt die Stärke dieser Fläche.

Die Favoritenstraße verbindet eine **repräsentative Wiener Altbauadresse mit einer für Unternehmen ausgesprochen brauchbaren Raumstruktur**. Große Besprechungen finden ihren eigenen Rahmen. Vertrauliche Gespräche können hinter geschlossenen Türen geführt werden. Mitarbeiter erhalten großzügige Arbeitsräume. Kunden werden in einem Umfeld empfangen, das professionell wirkt, ohne austauschbar zu sein.

Und mit der richtigen Einrichtung lässt sich daraus eine Arbeitswelt entwickeln, die nicht nach Standardbüro aussieht.

Für Unternehmen, die nicht nur Quadratmeter mieten möchten.

Sondern einen Ort, der auch etwas über sie erzählt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap