# RAUM FÜR NEUE PERSPEKTIVEN. Generalsaniertes Altbaubüro oder flexible Praxisnutzung nahe Karlsplatz.




**Objektnummer: 5675/644**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 62,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 62,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 940,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.077,22 € |
| **Miete / m²** | 15,16 € |
| **Betriebskosten:** | 95,37 € |
| **USt.:** | 201,73 € |

**Provisionsangabe:**

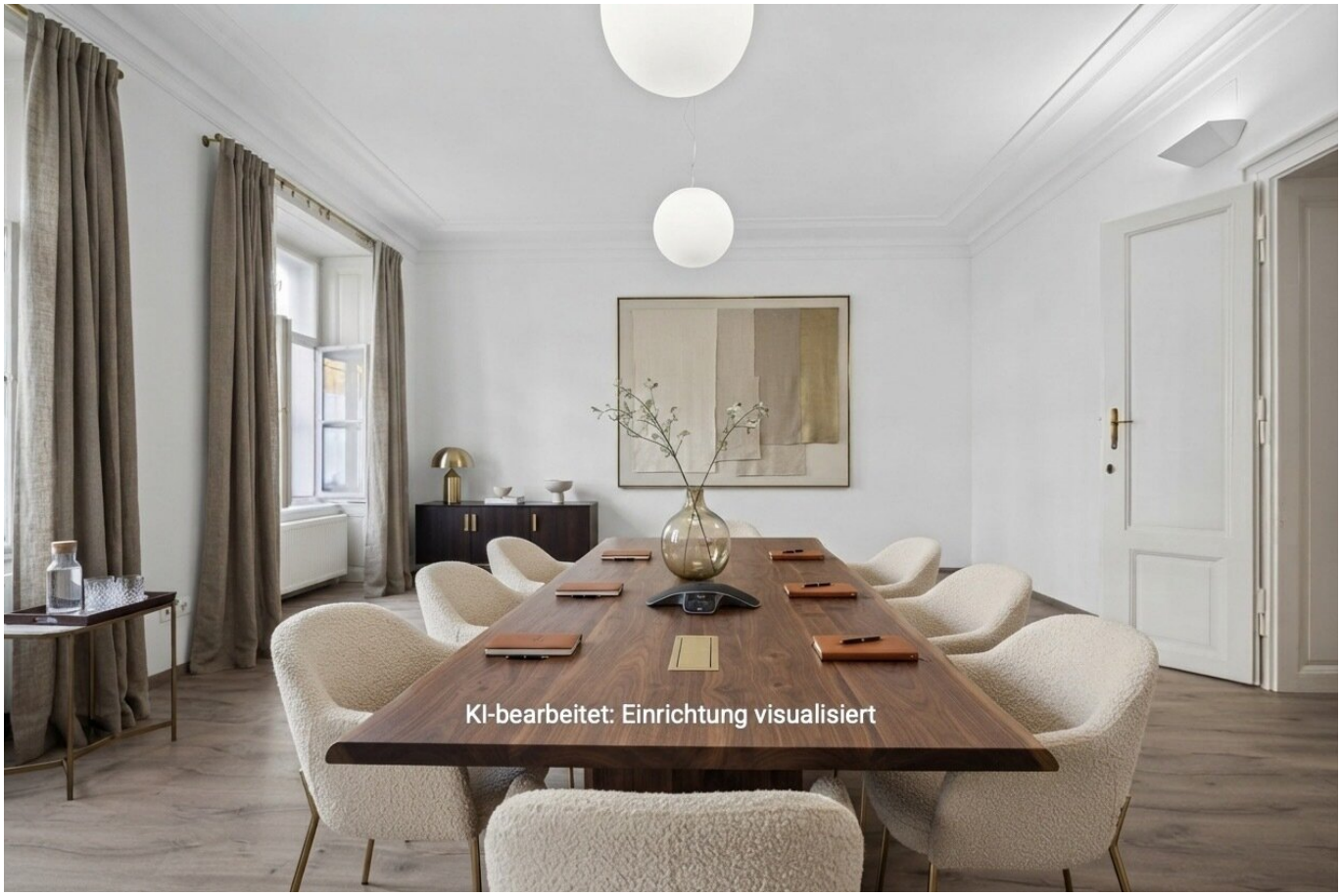
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

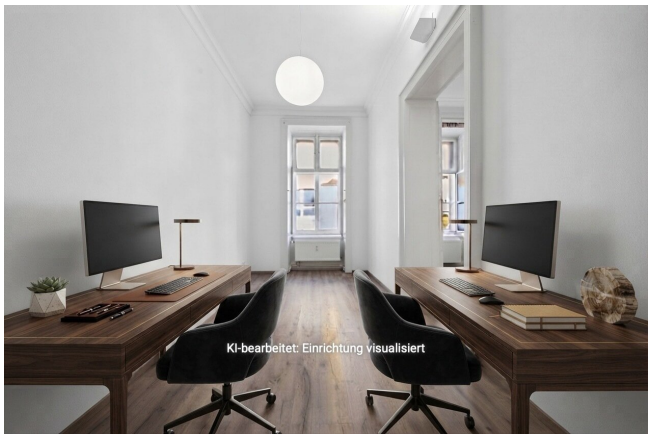

KI-bearbeitet: Einrichtung visualisiert





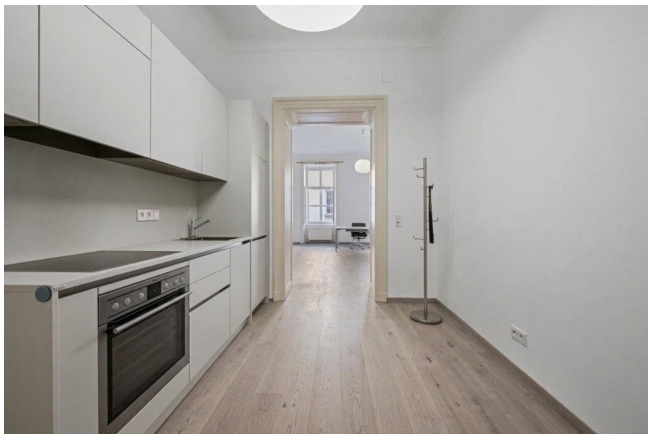





KI-bearbeitet: Einrichtung visualisiert













VIEMMO | REAL ESTATE

1040 · WIEN
BÜROFLÄCHE

# Büro in Wien

1040 Wien

62 m²
GESAMTFLÄCHE

**BÜRO / RAUMAUFTEILUNG**

GRUNDRISS




**DARSTELLUNG NACH BILDVORLAGE**

Raumaufteilung und Möblierung nach Vorlage · Gesamtfläche gemäß Angabe: 62 m².

Materialfarben illustrativ. Beschriftung auf Büro- und Empfangsnutzung angepasst.

**OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB**

Maße, Öffnungen und Bauteile vor Ort prüfen.

Keine Ausführungsplanung · Stand 14.10.2026

# Objektbeschreibung

## RAUM FÜR NEUE PERSPEKTIVEN. Generalsaniertes Altba ubüro oder flexible Praxisnutzung nahe Karlsplatz.

Favoritenstraße/Paulanergasse | 1040 Wien | 62 m² | 1. Liftstock

Eine repräsentative Geschäftsadresse, die Architektur eines klassischen Wiener Altbaus und R äumlichkeiten, die bereits umfassend modernisiert wurden.

In der Favoritenstraße, nur wenige Gehminuten vom Karlsplatz entfernt, bietet sich eine attrakti ve Gelegenheit für Unternehmen, Selbstständige und Freiberufler, die einen zentralen Standort mit professionellem Auftritt suchen.

Auf rund 62 m² Nutzfläche verbinden sich großzügige, helle Arbeitsbereiche mit einer hochwert igen Einbauküche, modernen Sanitäranlagen und einer durchdachten Raumaufteilung.

Hohe Räume, klassische Altbaufenster, helle Bodenbeläge und eine bewusst reduzierte Gestal tung schaffen eine Arbeitsatmosphäre, die sowohl für konzentriertes Arbeiten als auch für den persönlichen Kundenkontakt geeignet ist.

Die Einheit befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wiener Jahrhundertwendehauses, wurde 2 025 generalsaniert, ist über einen Personenlift barrierefrei erreichbar und steht ab sofort sowie unbefristet zur Verfügung.

## ARBEITEN MIT CHARAKTER.

Das Herzstück bildet ein großzügiger, lichtdurchfluteter Arbeitsbereich mit klassischen Altbaupr oportionen.

Große Fenster bringen natürliches Licht in die Räumlichkeiten und schaffen gemeinsam mit de n hohen Decken und dem warmen, hellen Bodenbelag ein angenehmes Raumgefühl. Die weiß en Wände, zurückhaltenden Einbauten und klaren Linien bilden eine neutrale Grundlage für un terschiedliche Einrichtungskonzepte.

Ob als repräsentatives Einzelbüro, gemeinsamer Arbeitsbereich für ein kleines Team oder Ko mbination aus Besprechung und operativem Arbeiten – die Fläche lässt sich flexibel möblieren und an individuelle Anforderungen anpassen.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, Arbeitsplätze und Kundenbereiche innerhalb einer kom pakten Einheit sinnvoll miteinander zu verbinden.

Ein Büro, das professionell wirkt, ohne auf die Atmosphäre eines klassischen Wiener Altbaus v erzichten zu müssen.

## EIN GRUNDRISS. MEHRERE MÖGLICHKEITEN.

Die Raumaufteilung eröffnet unterschiedliche Nutzungskonzepte und eignet sich besonders für Unternehmen, die Wert auf kurze Wege und eine klare Organisation legen.

Der Eingangsbereich bildet den zentralen Zugang zur Einheit und bietet Platz für eine Gardero be sowie einen kleinen Empfangs- oder Wartebereich.

Von hier aus erschließen sich die weiteren Arbeits- und Nebenräume.

Der großzügige Hauptbereich bietet ausreichend Raum für mehrere Arbeitsplätze oder eine Ko mbination aus Arbeiten und Besprechen. Ein weiterer separat nutzbarer Bereich ermöglicht ein e räumliche Trennung – etwa für Geschäftsführung, Beratung, vertrauliche Kundengespräche oder konzentriertes Arbeiten.

Damit entsteht eine flexible Bürostruktur, die sowohl für Einzelunternehmer als auch für kleiner e Teams funktioniert.

Die vorhandenen Einbauten und Sanitärbereiche eröffnen darüber hinaus interessante Möglich keiten für eine Nutzung als Ordination, Therapie- oder Praxisstandort.

## BÜRO ODER ORDINATION. SIE ENTSCHEIDEN.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in ihrer bereits vorhandenen Infrastruktur für eine medizinische Nutzung.

Die Räumlichkeiten wurden ursprünglich als Ordination eingerichtet und verfügen neben den fi x verbauten Einbauten auch über eine vollständige medizinische Ordinationsausstattung, die si ch aktuell noch in der Einheit befindet.

Diese kann bei Bedarf gegen einen monatlichen Aufpreis von € 200,00 netto zusätzlich angemi etet werden.

Zur vorhandenen Ausstattung gehören unter anderem elektrisch verstellbare Behandlungsbett en, medizinische LED-Behandlungsleuchten, Rollcontainer, ein Autoklav sowie weiteres Ordin ationsinventar.

Damit eröffnet sich für Ärztinnen und Ärzte sowie therapeutische Berufsgruppen die Möglichkei t, auf einer bereits bestehenden medizinischen Infrastruktur aufzubauen, anstatt die gesamte A usstattung zunächst neu anschaffen zu müssen.

Gleichzeitig bleibt die Einheit für eine klassische Büronutzung flexibel: Die bewegliche Ordinati onsausstattung kann bei einer entsprechenden Vereinbarung entfernt werden, sodass die Räu mlichkeiten als modernes Altbaubüro genutzt werden können.

Ein Standort, zwei Nutzungsmöglichkeiten – mit der Freiheit, die Fläche an das eigene Geschä ftskonzept anzupassen.

Hinweis zu den Abbildungen: Die aktuell noch vorhandene bewegliche Ordinationsausstattung wurde auf den veröffentlichten Immobilienfotos mittels KI digital entfernt, um die Räumlichkeite n auch für eine alternative Büronutzung neutral darzustellen. Die fix verbauten Einbauten sind weiterhin abgebildet und bereits im Hauptmietzins enthalten. Der tatsächliche Übergabezustan d wird im Zuge der Vermietung vereinbart.

## EINE KÜCHE, DIE MEHR ALS NUR NEBENRAUM IST.

Ein weiterer Vorteil ist die bereits vorhandene, hochwertig ausgeführte EWE-Einbauküche.

Die moderne Küchenzeile mit hellen Fronten und integrierten Geräten fügt sich zurückhaltend i n die Gestaltung der Einheit ein.

Zur Ausstattung gehören eine Kühl-Gefrier-Kombination, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Ge schirrspüler und Spüle von AEG.

Damit steht eine vollwertige Infrastruktur für den Büroalltag zur Verfügung – vom ersten Kaffee am Morgen bis zur gemeinsamen Mittagspause.

Die EWE-Einbauküche sowie sämtliche fix verbauten Einbauschränke sind bereits im Hauptmi etzins enthalten.

Gerade für kleinere Unternehmen bedeutet dies einen wesentlichen Vorteil: Die wichtigsten fun ktionalen Einbauten sind bereits vorhanden und müssen nicht erst aufwendig angeschafft oder installiert werden.

## MODERNE SANITÄRBEREICHE. DURCHDACHTE AUSSTATTUNG.

Die Generalsanierung im Jahr 2025 umfasste auch die Sanitärbereiche.

Die Einheit verfügt über ein WC mit Handwaschbecken sowie einen weiteren Sanitärbereich mi t Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper.

Helle Fliesen, moderne Armaturen und eine sachliche Gestaltung unterstreichen den gepflegte n Gesamteindruck.

Eine vorhandene Waschmaschine sowie die eigene Gas-Etagenheizung ergänzen die technisc

he Ausstattung.

Insbesondere für Unternehmen mit längeren Bürozeiten, therapeutische Nutzungen oder Tätig keiten mit erhöhtem Bedarf an Nebenräumen kann die zusätzliche Dusche einen praktischen Mehrwert darstellen.

## MODERNISIERT. FLEXIBEL. SOFORT VERFÜGBAR.

Eine Gewerbefläche neu einzurichten bedeutet häufig zusätzliche Investitionen, Planungsaufw and und Zeit bis zur tatsächlichen Nutzung.

Hier ist ein wesentlicher Teil bereits erledigt.

Die Generalsanierung 2025 schafft eine zeitgemäße Ausgangsbasis. Die Räume präsentieren sich in neuwertigem Zustand und verfügen bereits über wichtige Ausstattungsmerkmale für ein e professionelle Nutzung.

Neben der Einbauküche und den fixen Einbauten stehen EDV-Verkabelung, mehrfach verglast e Fenster, Gas-Etagenheizung und ein Personenlift zur Verfügung.

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht es, den Fokus von Beginn an auf die eigene Geschäft stätigkeit zu legen.

## RAUMKONZEPT

Auf rund 62 m² Nutzfläche verteilen sich 2,5 Zimmer sowie die erforderlichen Funktions- und S anitärbereiche.

Großzügiger Hauptarbeitsbereich Heller, vielseitig möblierbarer Raum für mehrere Arbeitsplätz e, Besprechungen oder Kundenempfang.

Weiterer Arbeits- bzw. Büroraum Separat nutzbarer Bereich für konzentriertes Arbeiten, Gesch äftsführung, Beratung oder Besprechungen.

Vorraum / Empfangsbereich Zentrale Erschließung mit Möglichkeiten für Garderobe und Empf ang.

EWE-Einbauküche Voll ausgestattet mit hochwertigen AEG-Geräten.

Sanitärbereich / WC Mit Handwaschbecken.

Weiterer Sanitärbereich Mit Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper.

Die kompakte Struktur bietet eine funktionale Grundlage für unterschiedliche Arbeits- und Nutz

ungskonzepte.

## FÜR UNTERNEHMEN, DIE MEHR ALS EINE ADRESSE SUCHEN.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für kleinere Unternehmen und selbstständig tätige Ber ufsgruppen, die Wert auf eine zentrale Lage, ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine professi onelle Arbeitsumgebung legen.

Denkbare Nutzungskonzepte sind unter anderem:

- Unternehmensberatung und Consulting
- Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien
- Architektur-, Planungs- und Designbüros
- Agenturen und Kreativunternehmen
- Finanz- und Immobiliendienstleistungen
- Coaching und persönliche Beratung
- Therapie-, Gesundheits- und Praxisnutzungen
- Ärztliche Ordinationen

Die konkrete Zulässigkeit einzelner Nutzungen, insbesondere bewilligungs- oder genehmigung spflichtiger Tätigkeiten, ist im Einzelfall zu prüfen.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ca. 62 m² Nutzfläche
- Generalsanierung 2025
- Neuwertiger Zustand
- Klassischer Wiener Altbau, Baujahr ca. 1900
- Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Hohe Decken und klassische Altbauproportionen

- Flexible Raumaufteilung für Büro- und Praxisnutzungen
- Moderne EWE-Einbauküche mit AEG-Geräten
- Fixe Einbauschränke bereits im Hauptmietzins enthalten
- Zwei Sanitärbereiche
- Zusätzliche Dusche
- Waschmaschine
- Gas-Etagenheizung
- EDV-Verkabelung
- Doppel- bzw. mehrfach verglaste Fenster
- Personenlift und barrierefreier Zugang
- Bestehende medizinische Ordinationsausstattung optional anmietbar
- Aufpreis für die Ordinationsausstattung: € 200,00 netto monatlich
- Zentrale Lage nahe Karlsplatz und Paulanergasse
- Unbefristetes Mietverhältnis
- Ab sofort verfügbar

## 1040 WIEN – EIN STANDORT, DER FÜR SICH SPRICHT.

Zwischen Karlsplatz, Paulanergasse und Wiedner Hauptstraße befindet sich die Favoritenstra ße 2 in einer der zentralen Geschäfts- und Wohnlagen des vierten Wiener Gemeindebezirks.

Die Nähe zur Technischen Universität Wien, zur Karlskirche und zur Wiener Innenstadt prägt e in Umfeld, das gleichermaßen von etablierten Unternehmen, Bildungseinrichtungen, Gastrono mie und urbanem Leben bestimmt wird.

Gerade für Unternehmen mit regelmäßigem Kundenkontakt ist die Erreichbarkeit ein entscheid ender Standortfaktor.

Der Karlsplatz zählt zu den wichtigsten öffentlichen Verkehrsknotenpunkten Wiens und verbind

et die U-Bahn-Linien U1, U2 und U4 mit zahlreichen weiteren Verkehrsverbindungen.

Die nächste U-Bahn befindet sich laut Standortangaben in rund 75 m Luftlinie, Busverbindunge n in rund 50 m und die Straßenbahn in rund 100 m Entfernung.

Auch die unmittelbare Nahversorgung überzeugt: Eine Bäckerei liegt rund 25 m, ein Supermar kt rund 125 m und die Technische Universität rund 150 m entfernt.

Cafés, Restaurants, Geschäfte und weitere Dienstleistungsangebote machen die Lage nicht n ur für Kunden und Geschäftspartner, sondern auch für Mitarbeiter attraktiv.

Eine Geschäftsadresse, die urbanes Arbeiten, ausgezeichnete Erreichbarkeit und Wiener Altb aucharakter miteinander verbindet.

## MIETKONDITIONEN

MONATLICHE GESAMTBELASTUNG – BÜRONUTZUNG

## € 1.737,35 inkl. USt.

Hauptmietzins netto

Betriebskosten netto

Sonstige Kosten netto

**Gesamt netto**

Umsatzsteuer

Gesamt inkl. USt.

Optionale Ordinationsausstattung: zzgl. € 200,00 netto monatlich

Mietdauer: unbefristet Verfügbarkeit: ab sofort Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Bei u.a. einer ärztlichen Nutzung kann sich aufgrund der umsatzsteuerlichen Behandlung eine abweichende Gesamtbelastung ergeben. Die konkrete steuerliche Einordnung richtet sich nac h der Nutzung und den vertraglichen Voraussetzungen.

## EIN BÜRO, DAS SICH IHREM UNTERNEHMEN ANPASST.

Ein Standort in unmittelbarer Nähe zum Karlsplatz, die architektonische Qualität eines klassisc hen Wiener Altbaus und eine erst 2025 generalsanierte Fläche bilden eine überzeugende Kom bination.

Die Favoritenstraße bietet genau jene Eigenschaften, die für kleinere Unternehmen und selbst ständige Berufsgruppen entscheidend sind: eine professionelle Adresse, helle Arbeitsräume, v orhandene Infrastruktur und die Flexibilität, das eigene Nutzungskonzept umzusetzen.

Ob als Büro, Beratungskanzlei oder Praxis – hier entsteht Raum für konzentriertes Arbeiten, pe rsönliche Begegnungen und die Weiterentwicklung des eigenen Unternehmens.

SPACE TO WORK. ROOM TO GROW.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**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