

## Wohnen und Arbeiten im herrschaftlichen Palais beim Schwarzenbergplatz



**Objektnummer: 80532**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	336,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	1
WC:	3
Kaufpreis:	3.171.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

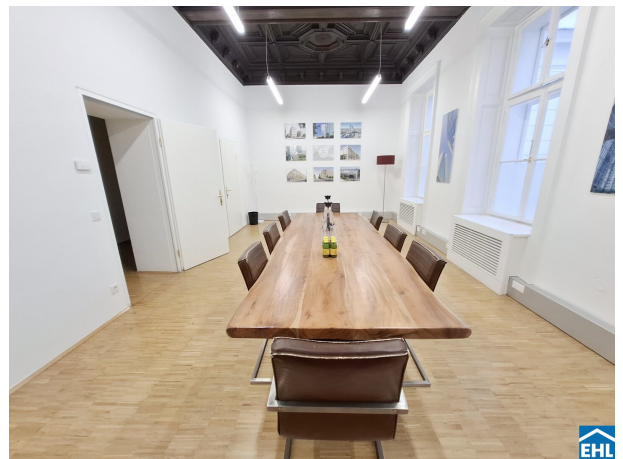


### Ilse Reindl

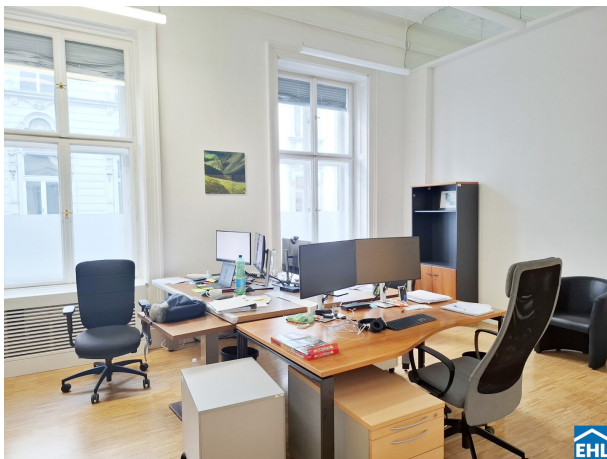
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

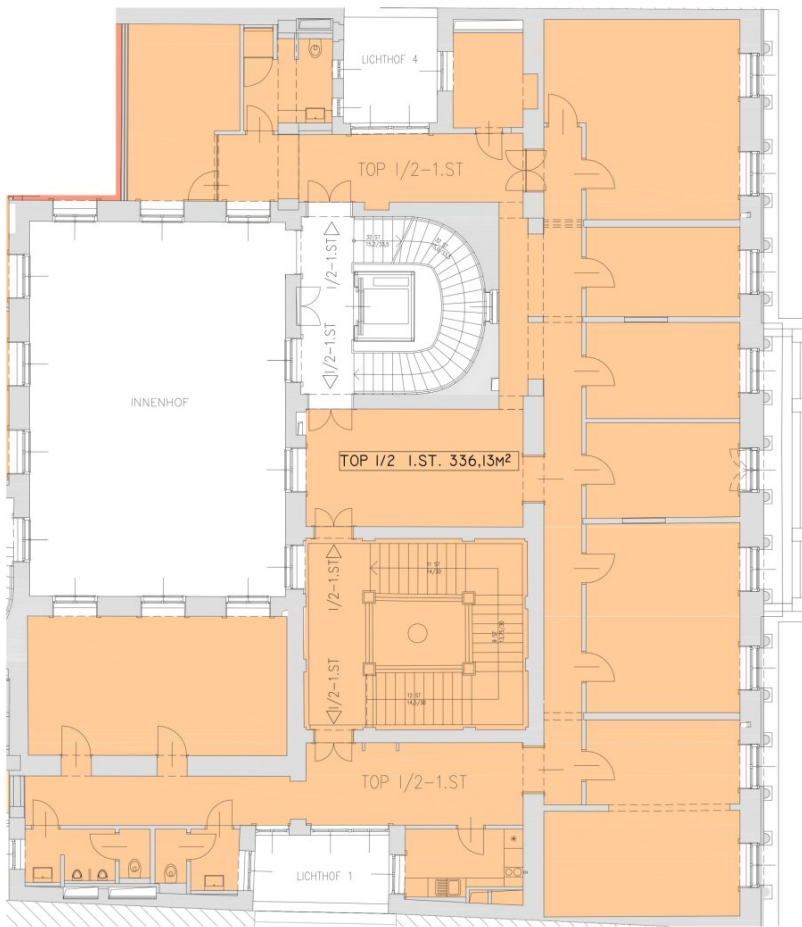
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











SCHWINDGASSE 5  
TOP 1/2  
1. STOCK

VERKAUFSPLAN

MAßSTAB 1.100  
GEZEICHNET CS  
DATUM 10.10.2024

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE  
MASSTOLLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Palais aus dem Jahr 1873, entworfen vom renommierten Architekturbüro Claus und Gross, gelangen exquisite, geschichtsträchtige Wohnungen in den Regelgeschoßen sowie luxuriöse Dachgeschosswohnungen zum Verkauf, die Geschichte und Moderne auf unvergleichliche Weise vereinen. Die reich gegliederte, denkmalgeschützte Fassade des Palais bildet eine eindrucksvolle Kulisse für exklusives Wohnen im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks, in direkter Nähe zur Karlskirche und dem Schwarzenbergplatz.

In den Regelgeschossen befinden sich Wohnungen und Büros mit allem was der Wiener Altbaufair verspricht: beeindruckende Raumhöhen, Flügeltüren, Stuckaturen und reichverzierte Holzkassetendecken.

Der Dachgeschossausbau von 2006 und 2007 eröffnete lichtdurchflutete Wohnräume, die durch großzügige Fensterfronten atemberaubende Ausblicke auf die historische Umgebung Wiens freigeben. Jede Wohnung wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Stil gestaltet: Edle Materialien und feinste Ausstattung verbinden sich zu einem luxuriösen Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die privaten Dachterrassen bieten einen unvergleichlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Eine hauseigene Tiefgarage beinhaltet 9 Kfz-Stellplätze, 5 davon sind Stapelparkplätze. Die Verkaufspreise liegen zwischen € 50.000,- und € 75.000,-.

Heizung: über Fan-Coils / Zentral Heizung

Kühlung: über Fan-Coils / Kühlung durch Kondensator

Sonnenschutz: elektrisch betriebenen, teilweise auch händisch bedienbar

Boden: Parkett und Fliesen

In diesem Prachtbau verschmilzt das Flair vergangener Epochen mit modernem Wohnkomfort – ein unvergleichliches Refugium für alle, die das Besondere suchen.

Dieses großzügige Büro im prachtvollen Palais bietet auf 336,13 m<sup>2</sup> eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und moderner Funktionalität. Die repräsentative Adresse sowie das eindrucksvolle Ambiente des Gebäudes machen dieses Büro zur idealen Wahl für anspruchsvolle Unternehmen, die einen exklusiven Firmensitz suchen. Das Büro liegt in bester Lage in einer der prestigeträchtigsten Gegenden, umgeben von gehobener Infrastruktur und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Schwindgasse bietet einen ruhigen und gleichzeitig zentralen Standort, der für Mitarbeiter und Kunden

gleichermaßen attraktiv ist.

## Details der Bürofläche:

- **Gesamtfläche:** 336,13 m<sup>2</sup>, perfekt geeignet für größere Unternehmen, Anwaltskanzleien, Beratungen oder Praxen, die Wert auf repräsentative Geschäftsräume legen.
- **Prachtvoller Stiegenaufgang:** Ein imposanter Stiegenaufgang verleiht dem Gebäude zusätzlichen Glanz und unterstreicht das exklusive Ambiente, das man von einem historischen Palais erwartet.
- **Raumaufteilung:** Die Fläche umfasst sechs Büros, von denen fünf zur Schwindgasse ausgerichtet sind. Zusätzlich stehen zwei Besprechungsräume zur Verfügung – ideal für Meetings, Präsentationen oder vertrauliche Gespräche.
- **Empfangsbereich:** Der einladende Empfangsbereich bietet eine stilvolle Atmosphäre, die Besucher und Kunden beeindruckt und optimalen Raum für eine Rezeption oder Wartezone bietet.
- **Zwei Eingänge:** Die zwei separaten Eingänge sorgen für Flexibilität und ermöglichen eine praktische Aufteilung der Zugänge für Mitarbeitende, Besucher und besondere Anlässe.
- **Moderne Teeküche:** Die voll ausgestattete Teeküche bietet Ihren Mitarbeitenden eine angenehme Pausen- und Verpflegungsmöglichkeit in einem ansprechenden Umfeld.
- **Sanitäre Einrichtungen:** Zwei separate Toiletten gewährleisten den Komfort für Mitarbeitende und Besucher.

Diese eindrucksvolle Bürofläche in einem historischen Palais bietet Ihnen nicht nur eine einzigartige, repräsentative Adresse, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräume in einem stilvollen und eleganten Ambiente zu gestalten. Ob als Kanzlei, Beratungsfirma oder exklusives Headquarter – dieses Büro erfüllt höchste Ansprüche und hinterlässt einen bleibenden Eindruck. Nutzen Sie die Gelegenheit, und sichern Sie sich diese exklusive Immobilie als Ihr neues Geschäftszentrum.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

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.