

## Ihr neues Büro in Bestlage bei der Oper



IMG\_20241105\_121223

**Objektnummer: 141/81588**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1866
<b>Nutzfläche:</b>	116,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	18,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

pauschal

## Ihr Ansprechpartner



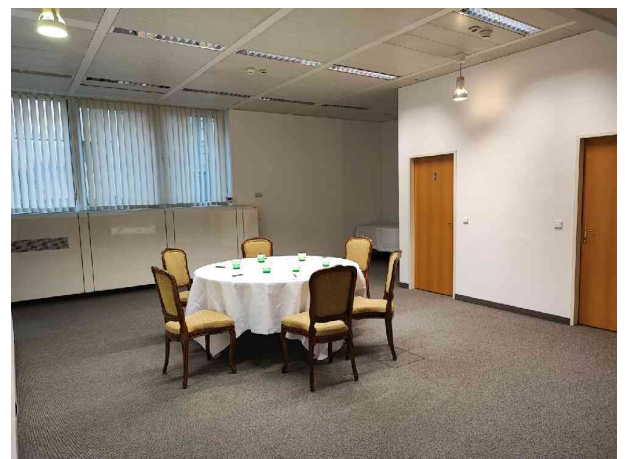
**Michael Kadlec**

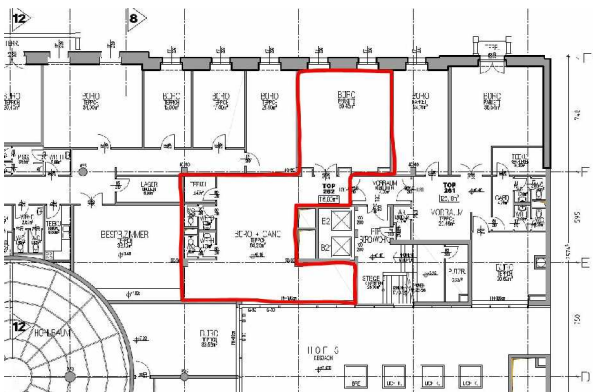
Rustler Immobilientreuhand

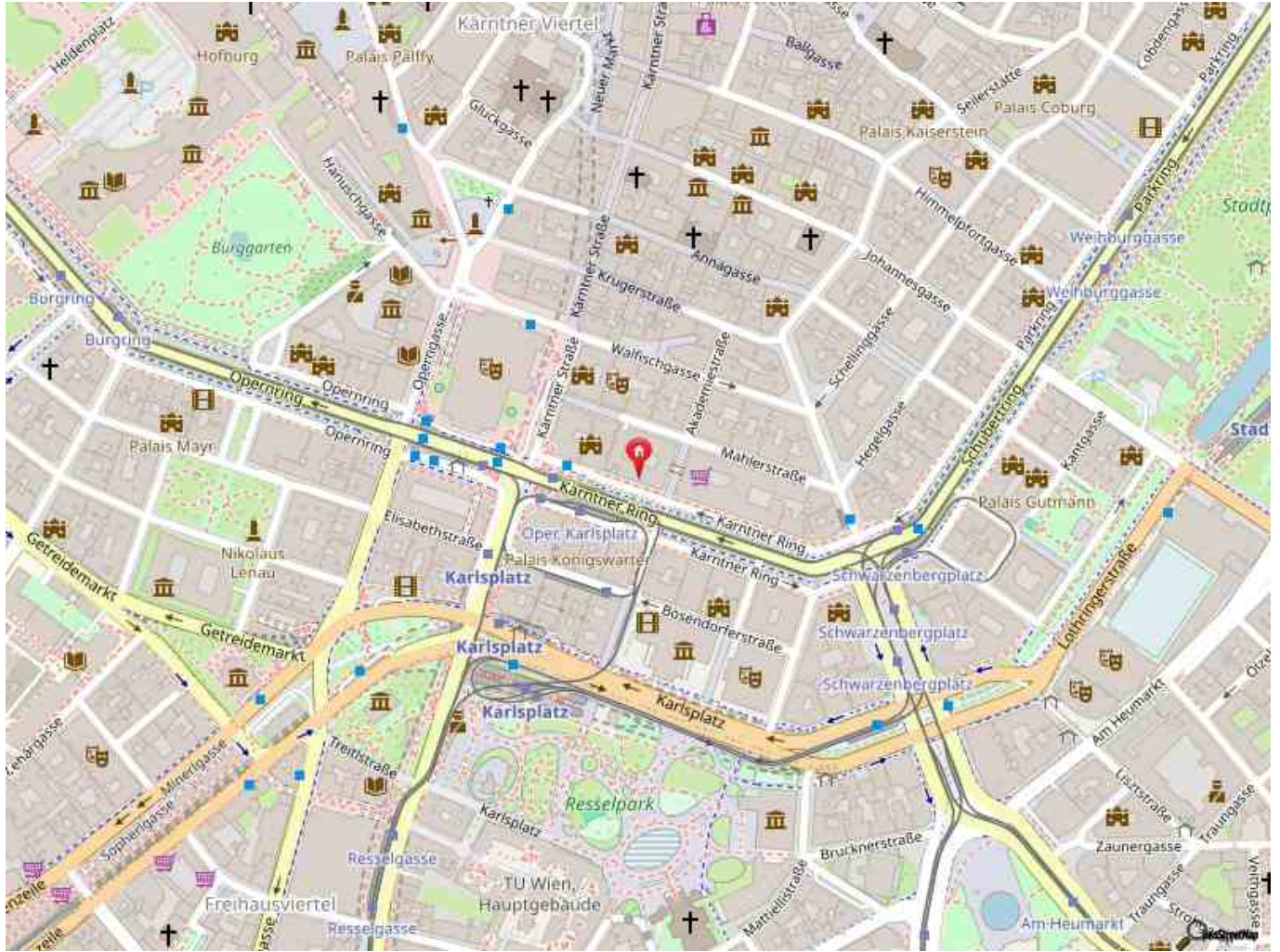
T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich eine exklusive Geschäftsadresse im 1. Wiener Bezirk!

Im Grand Palais am Kärntner Ring erwartet Sie ein Arbeitsplatz, der nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch sein elegantes Ambiente überzeugt. Egal, ob Start-up, Kleinunternehmen oder etabliertes Unternehmen – hier finden Sie das perfekte Umfeld, um sich und Ihr Unternehmen von der Masse abzuheben.

Diese Büroräumlichkeiten, teilweise im separierten Bereich des Grand Hotels gelegen, bieten das nötige Prestige für einen bleibenden Eindruck bei Ihren Kunden.

Auf einer Fläche von ca. 116,90 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei Arbeitszimmer, eine Teeküche sowie zwei getrennt begehbare WC-Anlagen. Zusätzliche Abstellräume, die auch als Serverräume genutzt werden können, runden das Angebot ab.

Die Büros bestechen durch ihre hochwertige Ausstattung: klassische Teppichböden oder edles Fischgrätparkett, doppelflügelige weiße Holztüren und großzügige Raumhöhen sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima.

Moderne, im Boden versteckte CAT 6-Verkabelungen und Anschlüsse garantieren eine optimale technische Infrastruktur. Helle Büros mit Blick in den Innenhof oder auf die Mahlerstraße und den Kärntner Ring stehen Ihnen zur Auswahl – je nach Ihren Bedürfnissen.

Die Lage direkt am Kärntner Ring bringt viele Annehmlichkeiten mit sich: Umgeben von Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Grünstreifen, können Sie Ihre Mittagspause entspannt genießen. Die Ringstraßengalerien im selben Gebäude bieten sich für einen kurzen Bummel an, während die nahegelegene Grand Palais Shopping Mall praktische Optionen wie einen Pagro, einen Printshop und einen Billa Corso bereithält. Ein libanesisches Restaurant sorgt für kulinarische Abwechslung, und in der Weinbar finden Sie den passenden Tropfen für Ihre Kunden. Dieser Bürostandort ist auch verkehrstechnisch hervorragend erschlossen: Die Straßenbahnlinien 1 und 2 halten direkt vor der Tür, was die Anreise für Sie und Ihre Mitarbeiter erleichtert.

Verleihen Sie Ihrem Unternehmen eine prestigeträchtige Adresse in erstklassiger Lage und schaffen Sie einen Arbeitsplatz, der Komfort und Repräsentativität ideal kombiniert. Hier fühlen sich Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden rundum wohl!

\*Der angegebene Mietpreis versteht sich als Mietpreis pro m<sup>2</sup>!

Die Gesamtmiete schlüsselt sich auf wie folgt:

Nettomietzins/m<sup>2</sup> € 18,00

Betriebskosten/m<sup>2</sup> € 6,00

20% USt./m<sup>2</sup> € 4,80

Gesamtmiete (exkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 24,00

Gesamtmiete (inkl. USt.)/m<sup>2</sup> € 28,80





## **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.