

**großzügige, sonnendurchflutete Büroetage am Kärntner
Ring***Palaishaus von Teophil Hansen*****



Objektnummer: 7052

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	761,37 m ²
Zimmer:	20,50
Bäder:	8
WC:	8
Heizwärmebedarf:	117,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,50
Kaltmiete (netto)	21.318,36 €
Kaltmiete	26.137,84 €
Betriebskosten:	4.819,48 €
Heizkosten:	426,37 €
USt.:	5.312,84 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kreamsner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20

















Objektbeschreibung

Dieses exklusive Büroobjekt im Herzen Wiens bietet eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Unternehmen, die eine repräsentative Adresse am prestigeträchtigen Kärntner Ring suchen. Das Büro befindet sich in einem historischen Palaishaus, das durch seine beeindruckende Architektur und luxuriöse Ausstrahlung besticht. Die Kombination aus klassischem Charme und modernem Komfort macht dieses Objekt zu einer herausragenden Wahl für Unternehmen mit hohen Ansprüchen.

Lage und Umfeld:

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt am Kärntner Ring. Die zentrale Position garantiert eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu wichtigen Institutionen, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Die prestigeträchtige Lage bietet nicht nur exzellente Erreichbarkeit, sondern auch eine erstklassige Visitenkarte für Ihre Kunden und Partner.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Objekt erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 760 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 20 individuell nutzbaren Büroräumen. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten ausreichend Platz für verschiedene Nutzungen wie Einzelbüros, Konferenzräume oder offene Arbeitsbereiche.

Ein repräsentativer Empfangsbereich heißt Mitarbeiter und Gäste stilvoll willkommen. Die 10 Sanitäreinheiten sind optimal verteilt, sodass ein reibungsloser Betrieb auch bei hoher Mitarbeiterzahl gewährleistet ist.

Das Highlight des Objekts sind die 4 Aufzüge, von denen 2 einen direkten Zugang in das Büro bieten. Dies ermöglicht eine diskrete und komfortable Erreichbarkeit, die insbesondere für Kundenverkehr oder hochrangige Mitarbeiter von Vorteil ist.

Ausstattungsmerkmale:

- **Hohe Decken** mit Stuckelementen und stilvollen Details, die den klassischen Charakter des Palaishauses betonen.
- **Hochwertige Bodenbeläge** (z. B. Parkett in den repräsentativen Bereichen).
- **Klimatisierung** in allen Räumen, um eine angenehme Arbeitsumgebung zu gewährleisten.

- **Moderne Verkabelung** für IT und Kommunikation.
- **Flexible Grundrissgestaltung** für individuelle Anpassungen.

Highlights:

- **Repräsentative Adresse** in einer der besten Lagen Wiens.
- **Einzigartige Kombination** aus historischem Charme und moderner Funktionalität.
- **Direkter Liftzugang in das Objekt** für höchste Diskretion und Komfort.
- **Große Fläche** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die Lage am Kärntner Ring bietet erstklassige Verbindungen:

- **Öffentlicher Verkehr:**
 - U-Bahn: U1, U2, U4
 - Straßenbahnlinien: 1, 2, 71, D
 - Buslinien: 2A, 3A
- **Individualverkehr:**
 - Direkte Anbindung an das Wiener Straßennetz.
 - Zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Umgebung, u. a. Tiefgaragen.

Zielgruppen:

Dieses Büro ist ideal für:

- Unternehmenszentralen und Firmensitze.
- Beratungsunternehmen, Kanzleien oder Agenturen.
- Institutionen oder Organisationen, die Wert auf eine exklusive Lage legen.

Fazit:

Das angebotene Büro am Kärntner Ring ist eine seltene Gelegenheit, eine exklusive Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens langfristig zu mieten. Die Kombination aus repräsentativem Ambiente, moderner Ausstattung und optimaler Infrastruktur bietet die perfekte Basis für den Erfolg Ihres Unternehmens.

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap