

## **Repräsentatives Büro im Herzen Wiens - mit Blick auf den Burggarten**



**Objektnummer: 2012308**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Opernring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,64 m²
Nutzfläche:	189,64 m²
Gesamtfläche:	189,64 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 140,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,27
Kaltmiete (netto)	4.596,66 €
Kaltmiete	4.996,71 €
Betriebskosten:	345,31 €
Heizkosten:	33,07 €
USt.:	1.005,95 €
Provisionsangabe:	

18.107,18 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

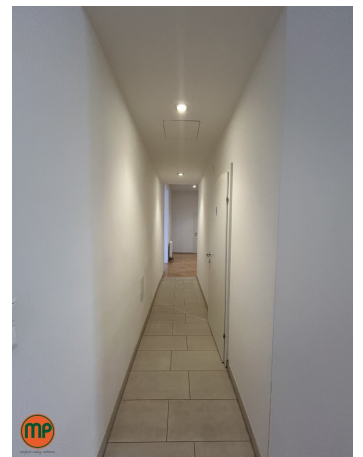
termin zur







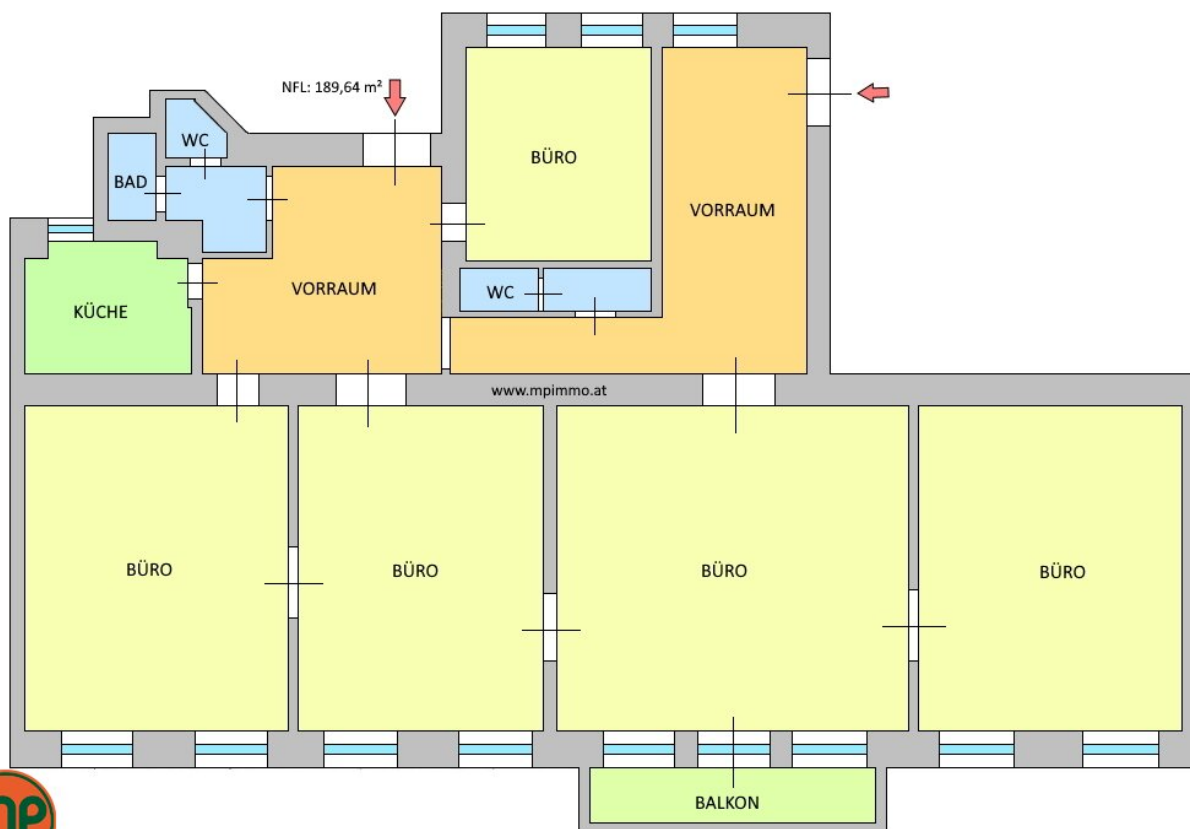


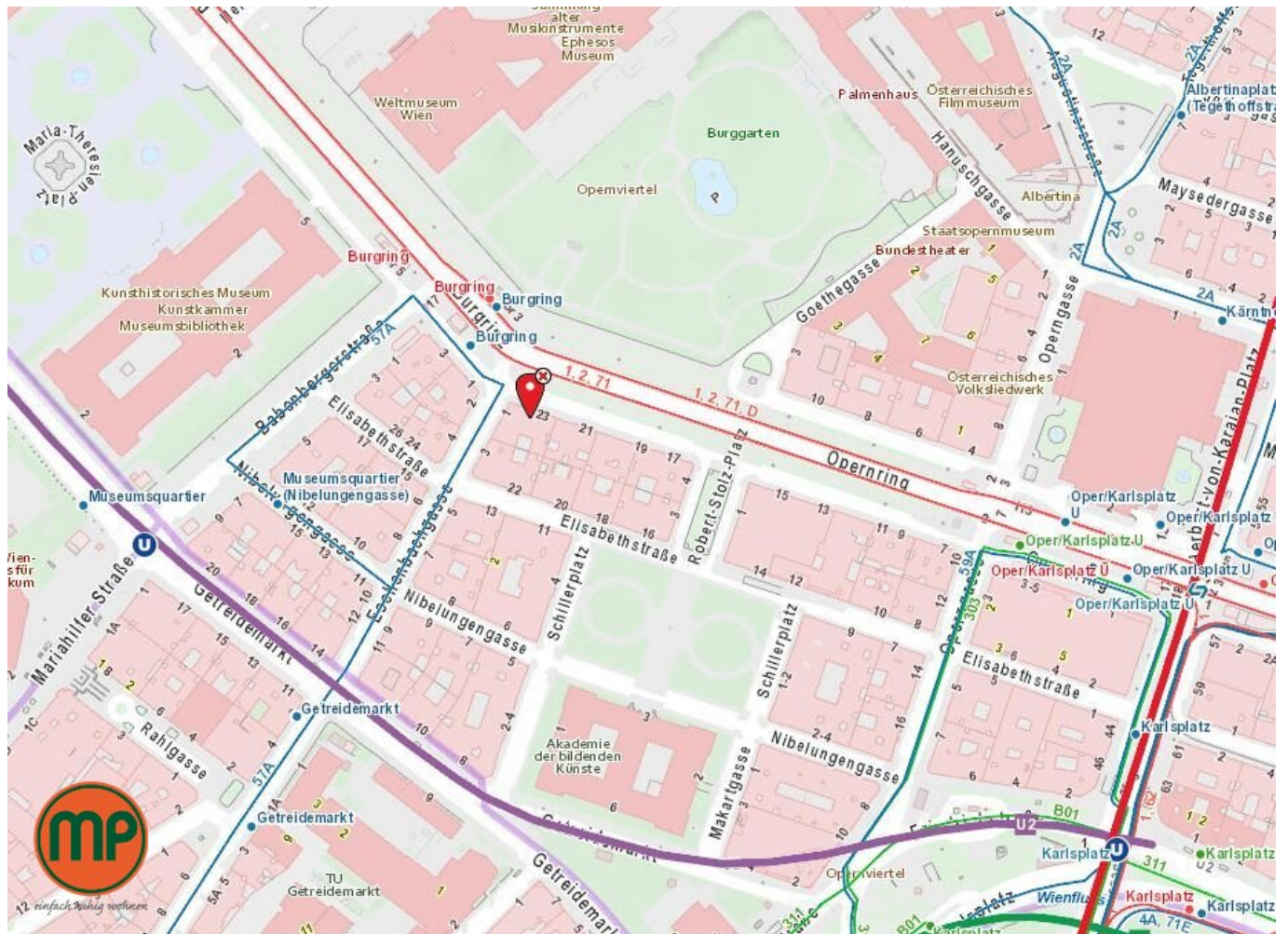












Operring 23, 1010 Wien

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	FTTB	500 Mbit/s	125 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024  
100mN28081E47938

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024



- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

- Strassenverkehr
- Schienenverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)-Anlagen





Opfering 23

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

zurück zum Suchergebnis

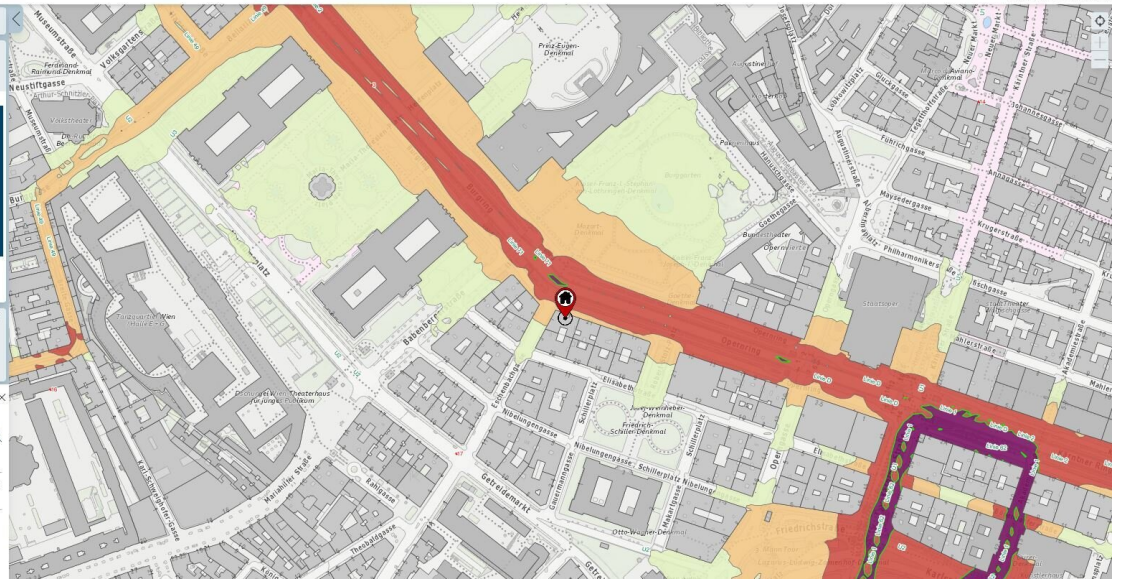
Opfering 23, 1010 Wien  
48,20320°N/16,36440°E  
Seehöhe: 179 m

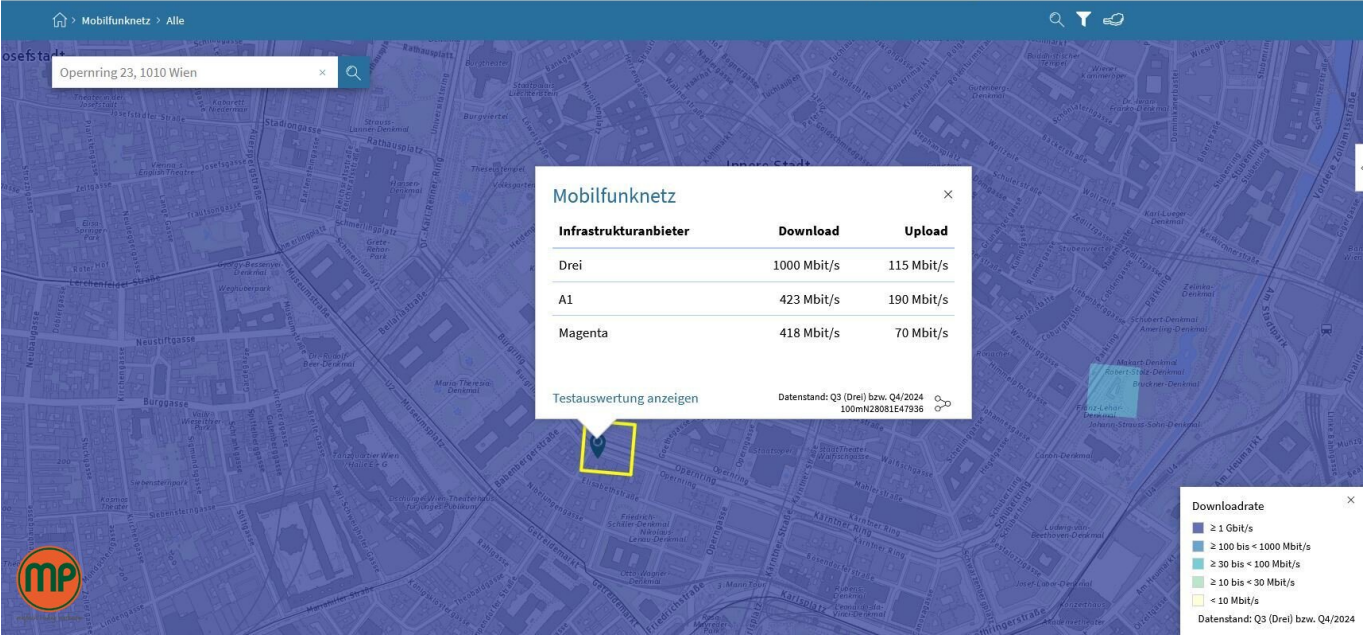
keine Detailinformationen zum gewählten Standort  
gefunden

© Bundesländer  
der, Bund (BEV, BMLUK), 2022

MP

unförmig richtig verfahren





# Objektbeschreibung

## LAGE:

In prachtvoller Lage, gegenüber dem Burggarten und mit der Hofburg in Sichtweite, präsentiert sich dieser großzügige Stilaltbau als exklusiver Bürostandort.

## INFRASTRUKTUR:

In absoluter Premiumlage im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks gelegen, befindet sich dieses Büro direkt gegenüber dem Burggarten – mit Blick auf die historischen Gärten und die Hofburg. Nur wenige Schritte entfernt liegen der Karlsplatz, die Kärntner Straße, das MuseumsQuartier sowie zahlreiche weitere kulturelle und städtische Highlights.

Diese zentrale Innenstadtlage vereint Wiener Eleganz mit bester urbaner Erreichbarkeit: In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linien **U1**, **U2** und **U4**, zahlreiche Straßenbahnlinien (darunter die Ringlinien **1**, **2**, **71** und **D**) sowie diverse Busverbindungen. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr macht diesen Standort nicht nur für Kund:innen, sondern auch für Mitarbeiter:innen besonders attraktiv.

Mitten im lebendigen Zentrum Wiens gelegen, profitieren Sie hier von einer einzigartigen Kombination aus Repräsentativität, kultureller Vielfalt und bester Infrastruktur – ein Standort, der sowohl geschäftlich als auch atmosphärisch höchste Ansprüche erfüllt.

## AUSSTATTUNG:

Dieses stilvolle Büro in einem eindrucksvollen Wiener Altbau vereint zeitlose Eleganz mit modernem Arbeitskomfort – ein Standort für Unternehmen mit Anspruch an Qualität, Stil und Repräsentanz.

Auf rund **190 m<sup>2</sup>** erstreckt sich eine lichtdurchflutete Bürofläche im **1. Obergeschoss**, bequem über einen **Lift** erreichbar. Der großzügige **Vorraum** bietet Zugang zu nahezu allen Räumlichkeiten, was eine optimale und effiziente Raumaufteilung ermöglicht.

Die **fünf großzügigen Büroräume** sind mit **Klimaanlagen** ausgestattet und beeindrucken durch ihre **Helligkeit**, den **großzügigen Schnitt** und die charakteristischen Merkmale eines klassischen Wiener Altbaus: **hohe Decken mit prächtigen Stuckverzierungen**, elegante

**Flügeltüren** und stilvolle **Kastenfenster** setzen beeindruckende Akzente und verleihen dem Büro eine besondere Atmosphäre mit historischem Flair.

Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei separate WCs**, eine **Dusche** sowie eine voll ausgestattete **Küche** – ideal für Pausen oder kleinere Meetings im informellen Rahmen. Ein weiteres Highlight ist der **repräsentative Balkon mit Blick auf den Ring**, der diesem Standort eine ganz besondere Exklusivität verleiht.

Ein **zweiter Zugang** eröffnet die Möglichkeit, einen zusätzlichen Raum abzutrennen – ideal als separater Besprechungsraum oder ruhiger Arbeitsplatz. Optional steht im **Erdgeschoss eine Lagerfläche** zur Anmietung zur Verfügung, ideal für einen Serverraum oder zusätzliche Staufläche.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gas-Etagenheizung**.

Dieses Büro ist wie geschaffen für Unternehmen, die das Besondere suchen: eine **Toplage im 1. Bezirk**, ein **repräsentatives Ambiente** und eine **hochwertige Ausstattung** – all das in einem architektonisch eindrucksvollen Altbau, der Geschichte mit moderner Funktionalität verbindet.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m



Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap