Repräsentatives Büro im Herzen Wiens - mit Blick auf den Burggarten

Objektnummer: 3012308

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:	E 140,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 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.

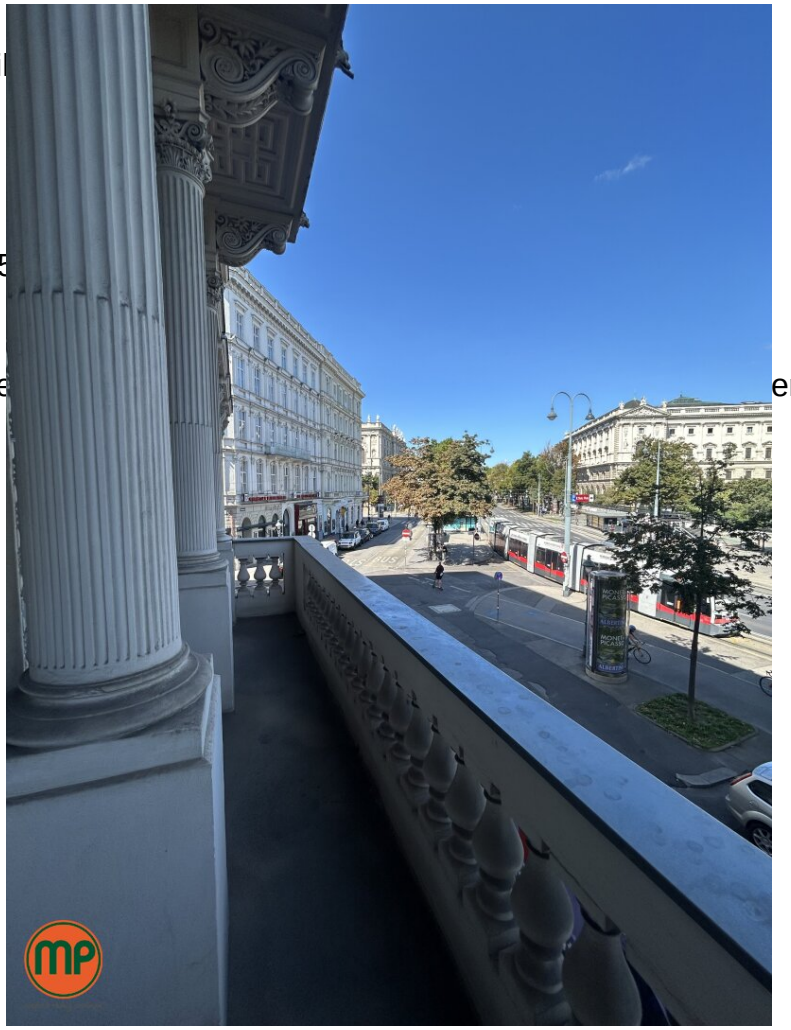
Ihr Ansprechpartner

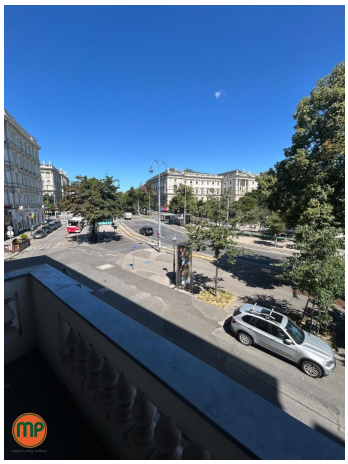
Lara Mähr

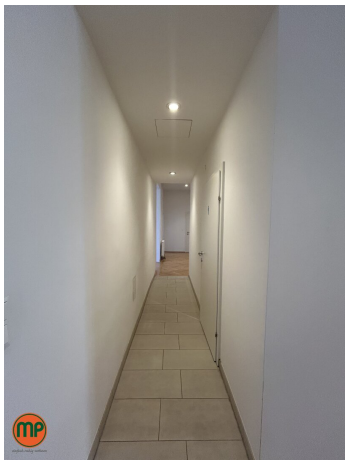
Mag. Pfeifer Immobil
Arbeitergasse 33
1050 Wien

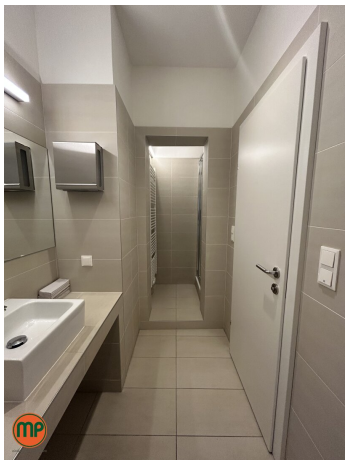
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

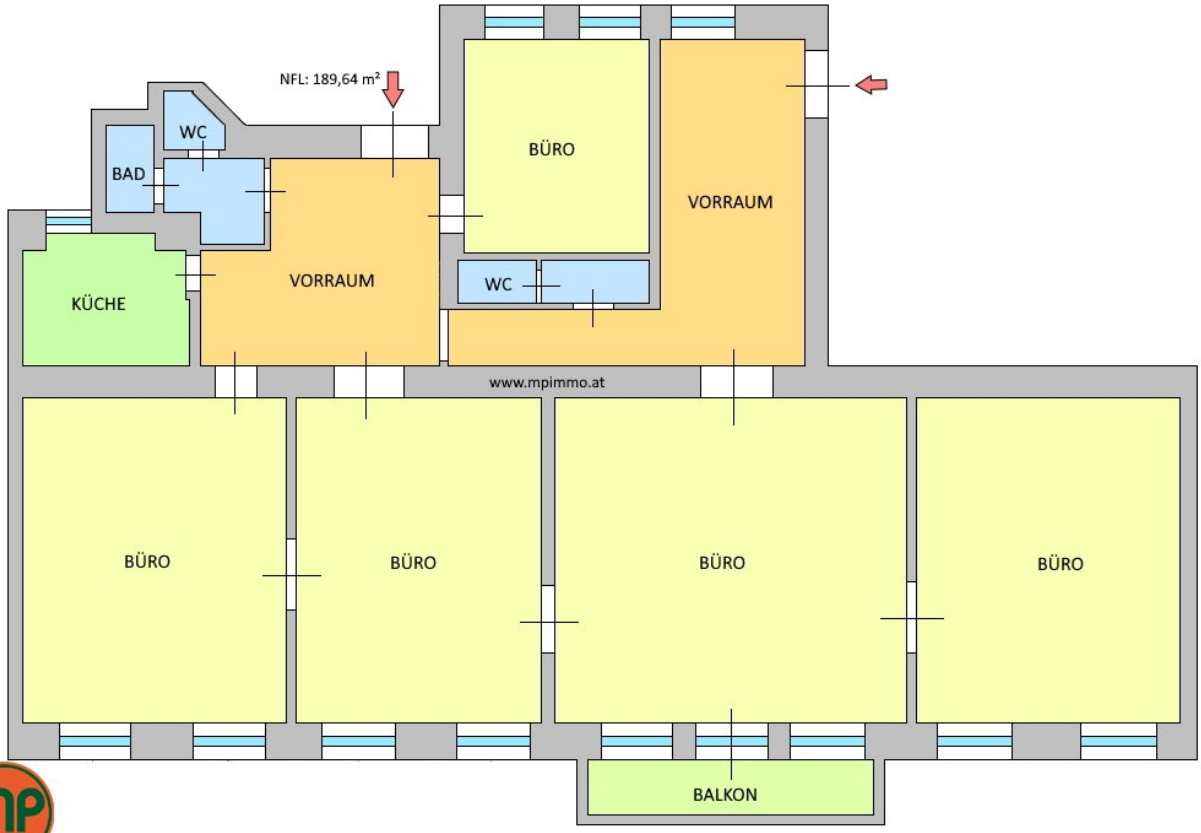
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



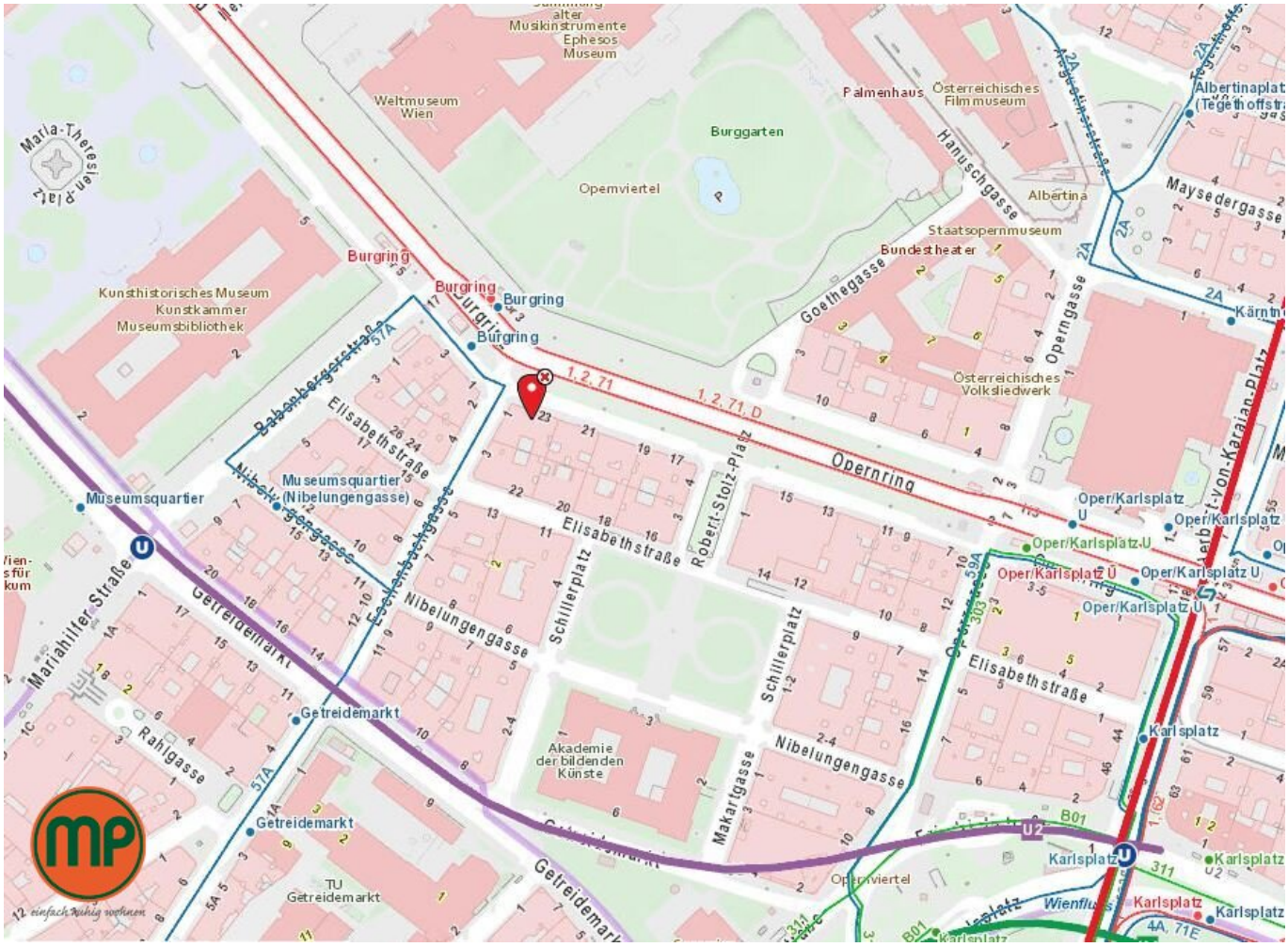


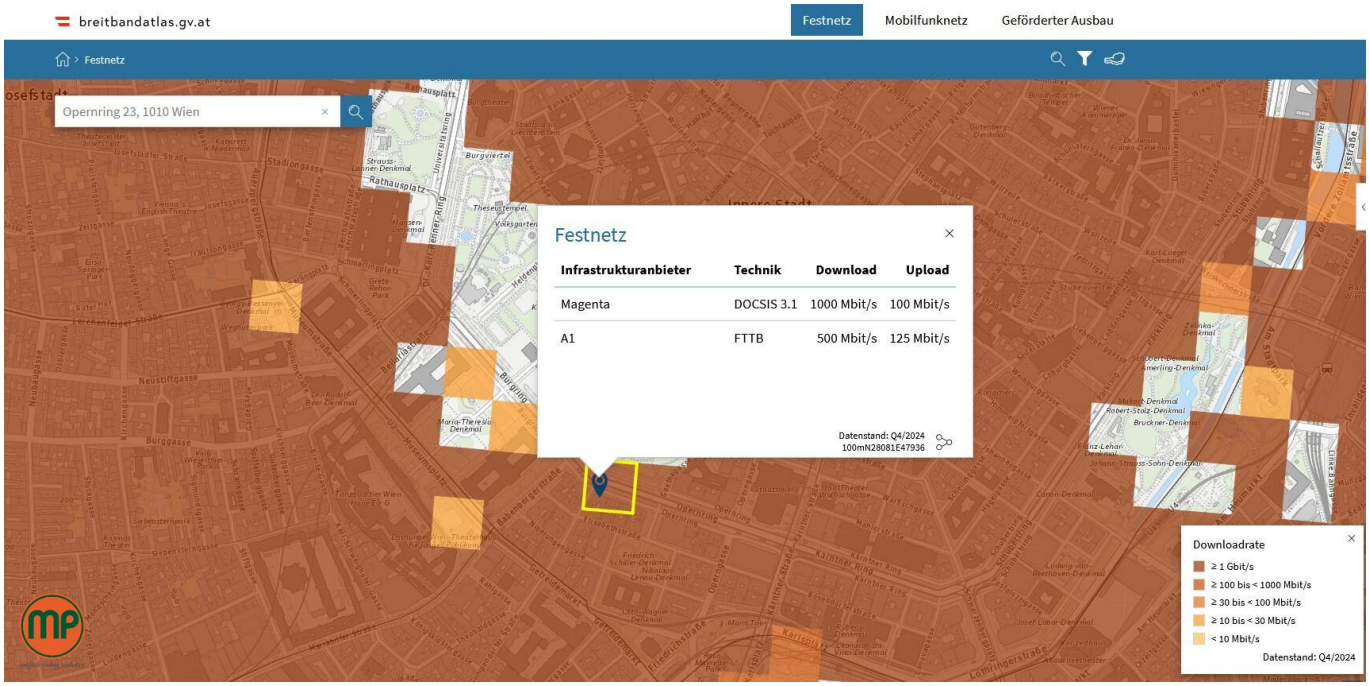






einfach ruhig wohnen


Sammlung alter Musikinstrumente Ephesos Museum
Weltmuseum Wien
Burggarten
Palmenhaus
Österreichisches Filmmuseum
Hanuschgasse
Albertina
Maysedergasse
Albertinaplatz (Tegetthoffstr.)
Maria-Theresien-Platz
Opernviertel
Staatsopernmuseum
Bundestheater
Goethegasse
Operngasse
Kärntner
Kunsthistorisches Museum
Kunstkammer
Museumsbibliothek
Burgring
1, 2, 71
1, 2, 71, D
Österreichisches Volksliedwerk
Opernring
Oper/Karlsplatz U
Museumsquartier
Museumsquartier (Nibelungengasse)
Elisabethstraße
Robert-Stolz-Platz
Herbert-von-Karajan-Platz
Mariahilfer Straße
Getreidemarkt
Nibelungengasse
Schillerplatz
Rahlgasse
Akademie der bildenden Künste
Makartgasse
Karlsplatz
U2
B01
TU Getreidemarkt
Wienfluß
4A, 71E
einfach wohnen


breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
Opernring 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
100mN28081E47936
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

Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Opernring 23
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Opernring 23, 1010 Wien
48,20320°N/16,36440°E
Seehöhe: 179 m
Opernring
Karlsplatz
Kärntner Straße
Johannesgasse
Lingerstraße
Getreidemarkt
Friedrichstraße
Wiedner Hauptstraße
Wiedner Gürtel
Gußhausstraße
Favoritenstraße
Schwarzenbergplatz
Prinz-Eugen-Denkmal
Auerspergpark
Stadtpark
Technische Universität Wien
Musikverein
Wien Museum
Karlskirche
Flughafen Wien Aktien-Ges.
Flughafen Wien Industrie Flugplatz Aspern
Valestrasse
Gymnasium
Schule
Kirche
Park
Friedhof
Sport
Spielplatz
Hochschule
Krankenhaus
Bahnhof
Haltestelle
Tankstelle
Parkplatz
Garage
Gebäude
Wasserfläche
Fluss
Straße
Weg
Bahnlinie
Grenze
Text
Symbol
Linie
Fläche
Punkt
Gewässer
Bauwerk
Verkehr
Landschaft
Grünfläche
Industrie
Wohnbau
Sonstiges
Kartenansicht
Satellitenansicht
Hybrid
Vollbildmodus
Zoom
Drucken
Teilen
Einstellungen
Hilfe
Impressum
Datenschutz
Kontakt
Barrierefreiheit
Sitemap
Suchergebnisse
Suchhistorie
Favoriten
Kartenstile
Layer
Messen
Routenplanung
Geoinformationen zum gewählten Standort
© Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022
einfach richtig informiert

Lärmkarten

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Opernring 23

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende | Infos

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

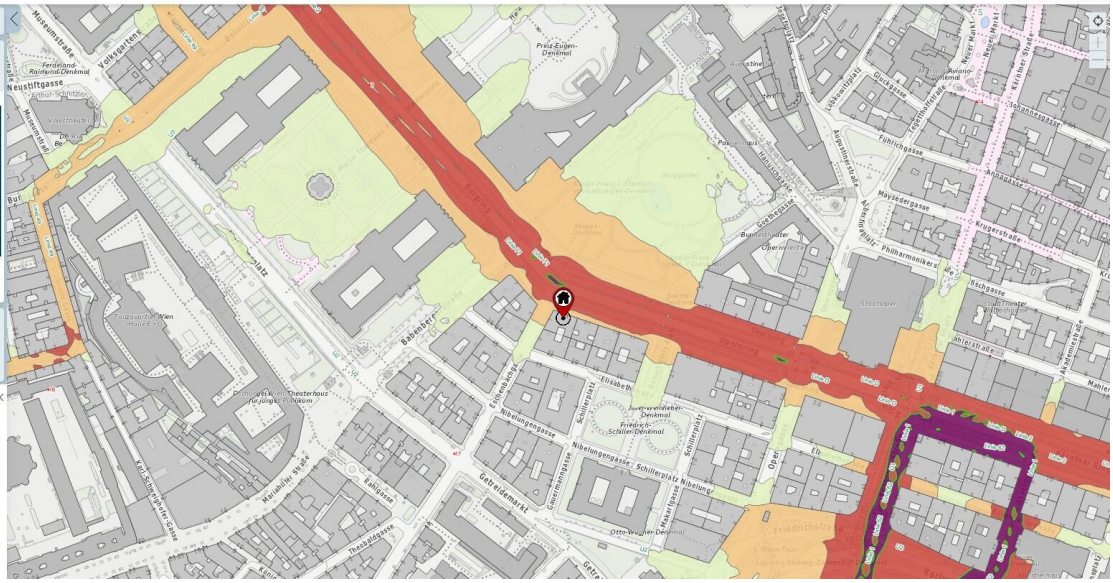
Straßenverkehr Summenkarte | Schienenverkehr Summenkarte | Flugverkehr | Industrie (IPPC) - Anlagen

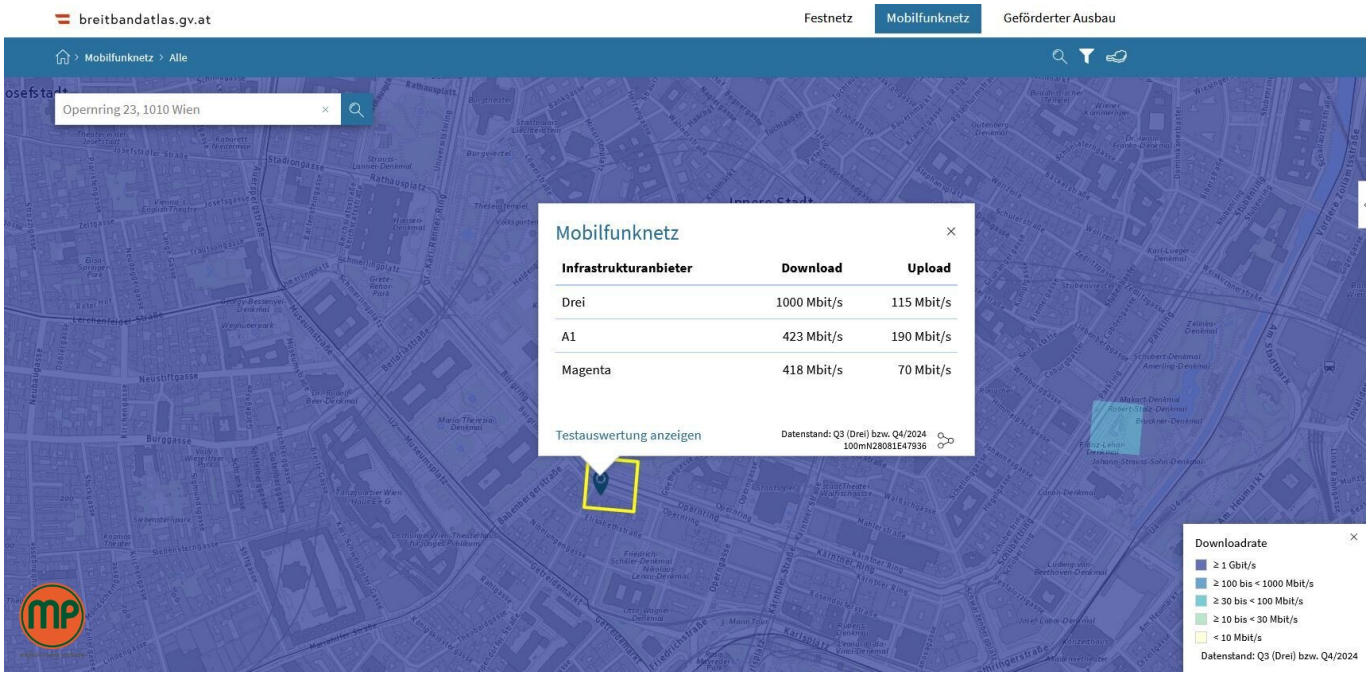
zurück zum Suchergebnis

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

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

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




breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz › Alle
Opernring 23, 1010 Wien
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter Download Upload
Drei 1000 Mbit/s 115 Mbit/s
A1 423 Mbit/s 190 Mbit/s
Magenta 418 Mbit/s 70 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28081E47936
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

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 m²** 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 <1.000m

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