

**Exklusive Büros im Opernringhof – Premium-Lage im  
Herzen von 1010 Wien zu mieten**



Top 606-617

**Objektnummer: 10922979\_33**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Bürofläche:</b>	52,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.779,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.211,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.483,22 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Milena Ivkovic**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473500 0043153473310

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



**ORAG**  
Immobilien | Seit 1871



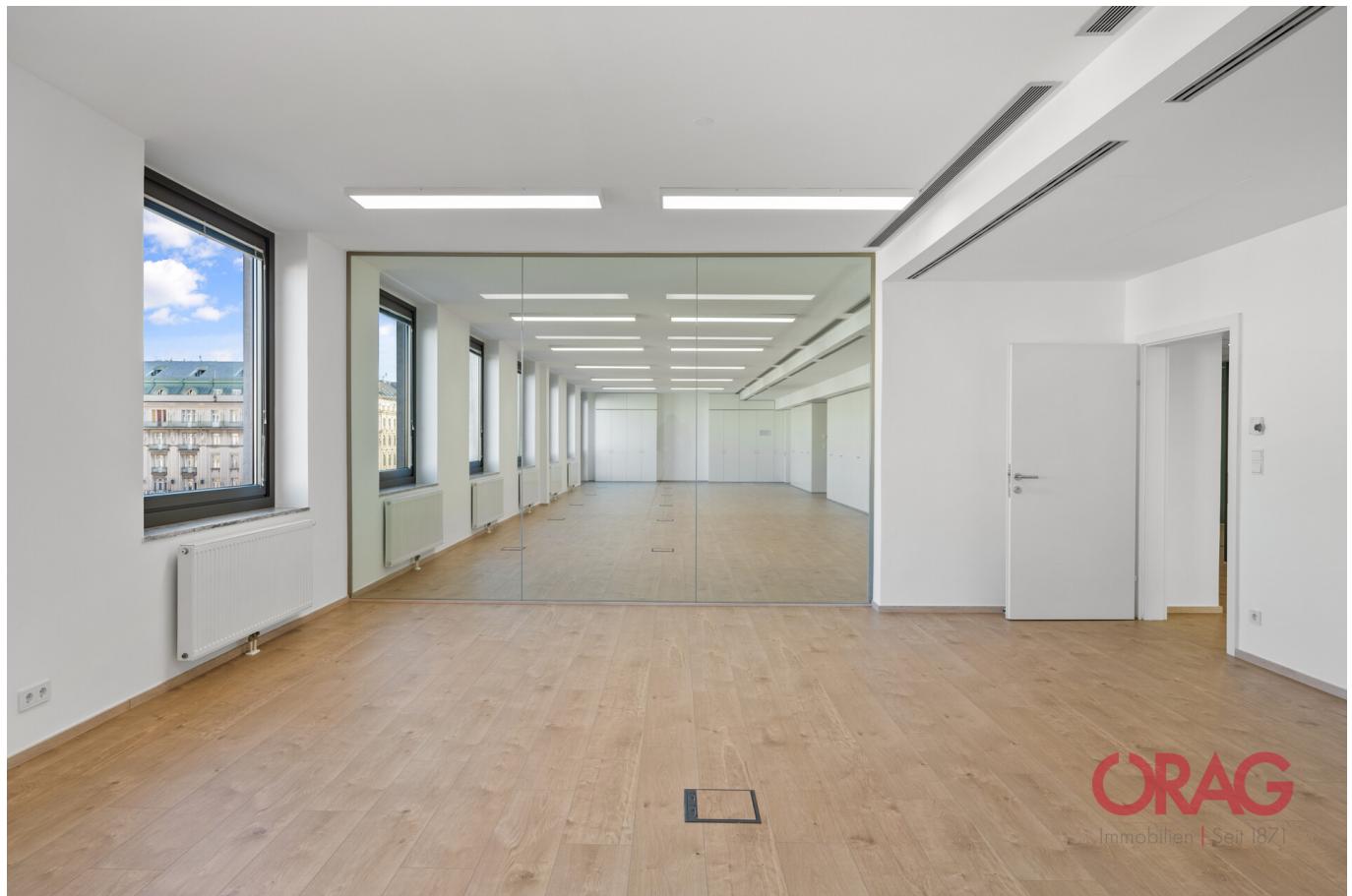


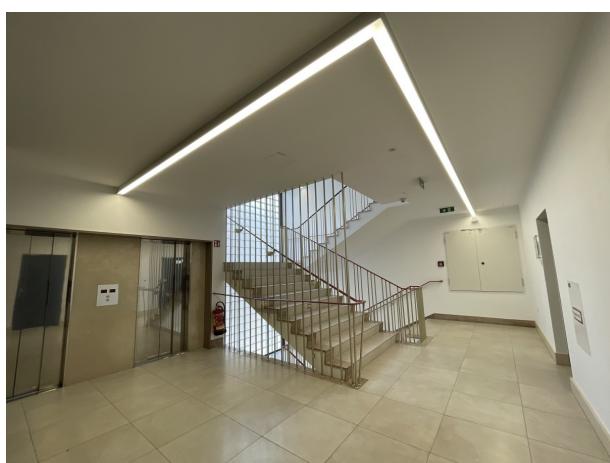


**ORAG**  
Immobilien | Seit 1971









## Objektbeschreibung

Exklusive Büros im Opernringhof – Premium-Lage im Herzen von 1010 Wien zu mieten Der Opernringhof liegt in prominenter Lage im historischen Zentrum des 1. Bezirks direkt gegenüber der Wiener Staatsoper. Der Gebäudekomplex wurde 1955 anstelle des historischen Heinrichshofs errichtet. Am Rande der innerstädtischen Fußgängerzone Kärntnerstraße direkt gegenüber der Oper überzeugt das Gebäude durch seine exklusive Lage und Adresse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Stadt Wien ist ausgezeichnet, ein Zugang zur U-Bahnstation Karlsplatz, welche sich als innerstädtischer Umsteigeknoten versteht, befindet sich direkt gegenüber dem Haupteingang. Über den Ring ist die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz ausgezeichnet. Die Stiegen E, R und 1 sind über die zentrale Lobby mit 24 h Portierdienst erschlossen. Die hellen und freundlichen Büroflächen werden in saniertem Zustand befristet vermietet. Der Großteil der Einheiten ist gekühlt. Je nach Lage gibt es Flächen zum Opernring, zur Kärntnerstraße, zur Elisabethstraße bzw. zum großzügigen Innenhof. Von den ringseitig gelegenen Räumen genießt man einen einzigartigen Ausblick direkt auf die Wiener Staatsoper. Im EG befindet sich ein allgemeines barrierefreies WC.

Verfügbare Flächen: Geschäftsflächen EG, Top 6, ca. 31 m<sup>2</sup> EG, Top 10-11, ca. 63 m<sup>2</sup>  
Kombinationen: EG, Top 8+9+10-11, ca. 129 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 55,00 - € 75,00  
Betriebskostenakonto/m<sup>2</sup>/Monat/netto dzt. ca. € 7,40 Büros 2.OG, Top E/224-227 ca. 58 m<sup>2</sup> 2.OG, Top E/232-235 ca. 69 m<sup>2</sup> 2.OG, Top E/236-239, ca. 69 m<sup>2</sup> (verfügbar ab Q3/2026)  
3.OG, Top R/310-328 ca. 250 m<sup>2</sup> 4.OG, Top R/413-416 ca. 75 m<sup>2</sup> 4.OG, Top R/417-419 ca. 112 m<sup>2</sup> (verfügbar ab 01.01.2026) 4.OG, Top R/413-444, ca. 242 m<sup>2</sup> 6.OG, Top E/630-632, ca. 53 m<sup>2</sup> (verfügbar ab Q2/2026) 7.OG, Top E/720-723,740 ca. 109 m<sup>2</sup> 7.OG, Top E/736-739 ca. 70 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 23,00 bis € 26,00 Betriebs- und Nebenkosten je nach Ausstattung und Lage: Betriebskostenakonto/m<sup>2</sup>/Monat/netto dzt. ca. € 5,15 zzgl.  
Heizkosten/m<sup>2</sup>/Monat/netto dzt. ca. € 1,87 zzgl. Kühlkosten/m<sup>2</sup>/Monat/netto dzt. ca. € 1,05