

**\*\* vis à vis Wien Mitte / The Mall: vielseitig nutzbares  
Büroobjekt ab April 2026 \*\***



**Objektnummer: 26121**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	980,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 166,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.418,16 €
<b>Kaltmiete</b>	9.672,51 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.254,35 €
<b>USt.:</b>	1.934,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien







**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN

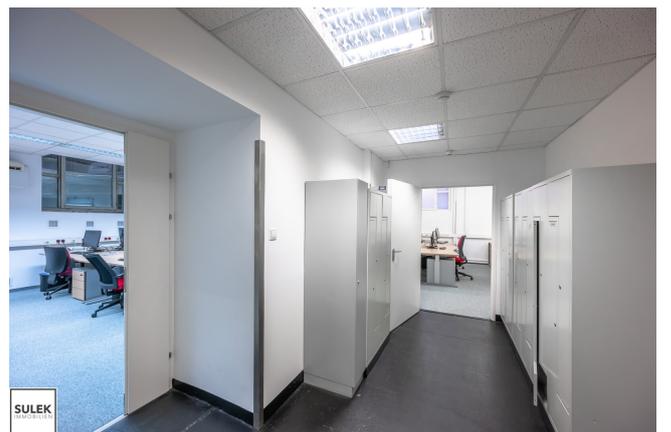


**SULEK**  
IMMOBILIEN

















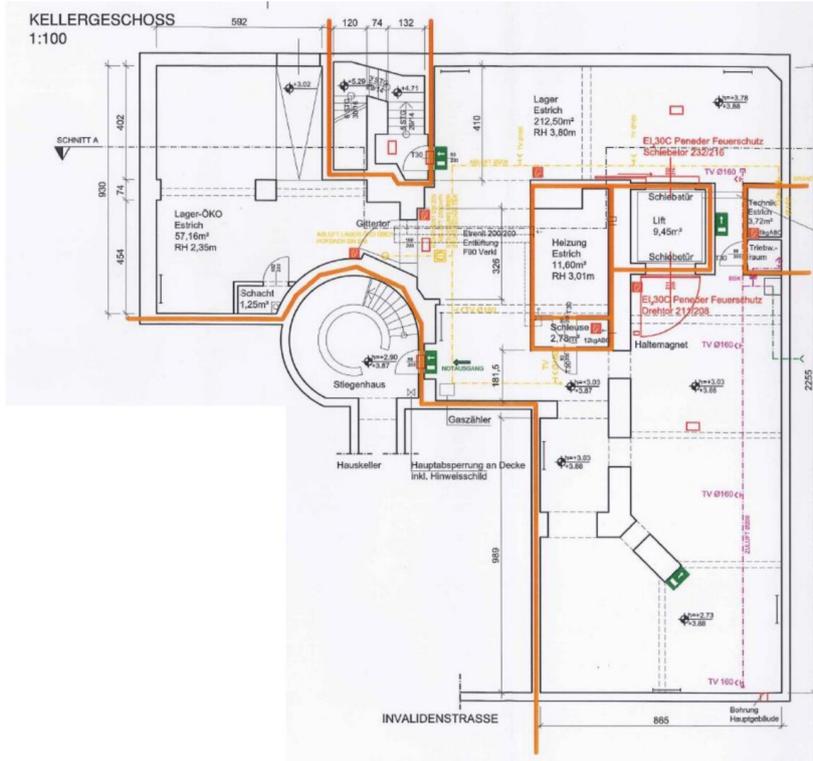




**SULEK**  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!**

**Herzlichen Dank!**

HINWEIS: Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Vermietung - das Objekt wird unmöbliert vermietet!

\*\*\*\*\*

## **Räumlichkeiten.**

Die Büroeinheit befindet sich in einem schönen, repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1911, der über ein Eingangstor direkt an der Invalidenstraße zugänglich ist.

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoss / Hochparterre**, das ebenerdig über einen Vorraum und wenige Stufen erreichbar ist. Hier erwarten Sie mehrere **helle Büro- und Besprechungsräume**, ein **Küchenbereich**, **Sanitäranlagen** sowie ein Gang mit direktem Anschluss an das Stiegenhaus. Die interne Verbindung zwischen den Ebenen erfolgt komfortabel über eine innenliegende Treppe sowie einen **Lastenaufzug**.

Im **Souterrain** stehen weitere flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung – darunter Lager- und Archivräume, zusätzliche Sanitärbereiche, Gangflächen sowie ein Müllraum. Die Belichtung erfolgt straßenseitig über teils milchglasgetönte Fenster sowie über Oberlichter im rückwärtigen Bereich, wodurch auch diese Etage gut nutzbar ist. Nach Angaben des Eigentümers werden einige dieser Räume bereits als Büroflächen verwendet. Auch hier besteht ein direkter Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus.

Das **Kellergeschoss** bietet zusätzliche Lager- und Technikräume und ist ebenfalls direkt vom Stiegenhaus aus erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich die Einheit als **vielseitig nutzbares Büroobjekt** mit repräsentativem Zugang, durchdachter Erschließung und attraktiven Zusatzflächen – ideal für moderne Unternehmen mit Platzbedarf und Anspruch an eine gepflegte Arbeitsumgebung.

**Flächenverteilung:**

Gesamt weist die Einheit **laut Planunterlagen eine Fläche von rd. 980m<sup>2</sup>** auf. Diese verteilt sich wie folgt:

- **EG/HP 269,78m<sup>2</sup> (Büro)**
  - zwei getrennte Toiletten
  - sechs Büroräumlichkeiten (das Größte davon mit Zugang zum Balkon)
  - ein Gang mit Teeküche
  - ein Eingangsbereich / Entrée
- **Souterrain 420,85m<sup>2</sup> (Büro / Lager)**
  - ein Waschraum mit zwei Duschen
  - zwei Waschräume mit anschließenden Toiletten
  - sechs Büro-/Lagerräumlichkeiten
  - ein Technikraum
  - ein Müllraum
- **Keller 288,85m<sup>2</sup> (Lager)**
  - Lagerfläche
  - Technikraum
  - Heizungsraum
  - USV-Raum

#### **Ausstattung / Inventar:**

- Küchenzeile inklusive Dunstabzug, Herd, Mikrowelle, Geschirrspüler, Spüle,
- Serverraum inkl. Serverraumkühlung,
- USV-Raum und 1 USV-Anlage, USV-Raumkühlung,
- Rauchmeldeanlage,
- Zutrittssystem und Einbruchmeldezentrale,
- Lastenaufzug,
- Gaszentralheizungsanlage,
- Klimaanlage,
- und vieles mehr.

Eine **Einfahrt** von der Straße zum Innenhof der Räumlichkeiten erweist sich zum Beladen eines PKW ebenfalls nützlich.

Vor einigen Jahren wurde die Elektrik, Heizung und Lüftung umfassend erneuert. Die **Allgemeinflächen** befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach **in einem gepflegten Zustand**.

#### **Lage / Infrastruktur.**

Der 3. Wiener Gemeindebezirk *Landstraße* zählt zu den innerstädtischen Lagen Wiens und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz und moderner Infrastruktur. Das Viertel rund um die Invalidenstraße/Grailichgasse ist geprägt von dicht bebauten Gründerzeitstrukturen sowie der unmittelbaren Nähe zum wichtigen Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* mit dem Shopping-Center *The Mall*.

Das Büro profitiert von einer **sehr guten Wohn-, Büro- und Geschäftslage** mit idealer **Anbindung an die Wiener Innenstadt**: Über die Kleine Marxerbrücke ist das **Stubentor** in wenigen Minuten erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsverbindungen sind hervorragend – der **Knoten Prater (A23)** ist in 5–10 Minuten, die Südbahn und die Westausfahrt in rund 15–20 Minuten erreichbar.

**Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäuser** sind ebenfalls reichlich vorhanden, was die Nahversorgung **als sehr gut** auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende **Shopping-Center *The Mall***.

Parkmöglichkeiten bestehen im Nahbereich ausreichend, zusätzlich ist eine Garage gegenüber gelegen. In ganz Wien gilt eine einheitliche **Kurzparkzone** (werktags 9–22 Uhr, max. 2 Std.), was eine klare und gut geregelte Parksituation gewährleistet.

Zur Erholung im Grünen steht der nur wenige Gehminuten entfernte **Stadtpark** zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine **attraktive und repräsentative Büroadresse** in einer hervorragend angebundenen und infrastrukturell optimal versorgten Lage im Herzen des 3. Bezirks.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung im Detail:**

Dieses Büro liegt direkt beim **Bahnhof Wien Mitte**. Hier halten nicht nur die Züge der U-Bahn **U4 und U3**, sondern auch mehrere **Schnellbahnen (S1, S2, S3, S4, S7, REX 1, REX 2, REX 3, REX 7, REX 9)** sowie der **City Airport Train CAT**. Direkt vor der Haustüre halten die Straßenbahn **Linie 0** (Richtung Bruno Marek Allee, Praterstern - Raxstraße) und **Linie 1** (Richtung Prater Hauptallee - Stefan Fadinger Platz).

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap