

## **Prunkvolle Beletage im Palais Kaiserhaus**



20250416\_1010\_Wallnerstr\_3\_1OG\_ANF (5)

**Objektnummer: IVG-O-09975/11**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche        |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>              | 1819                              |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                          |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 804,90 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bürofläche:</b>           | 804,90 m <sup>2</sup>             |
| <b>Stellplätze:</b>          | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | D 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 34.989,59 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 24.150,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>             | 28.980,00 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 30,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 5.007,99 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                   |

3 BMM zzgl. 20% USt.

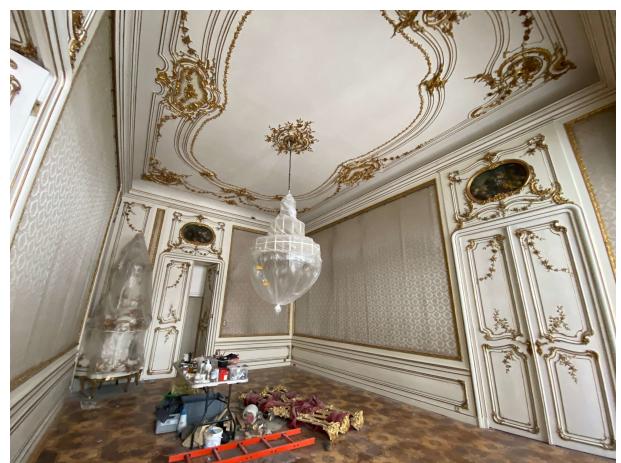
## Ihr Ansprechpartner



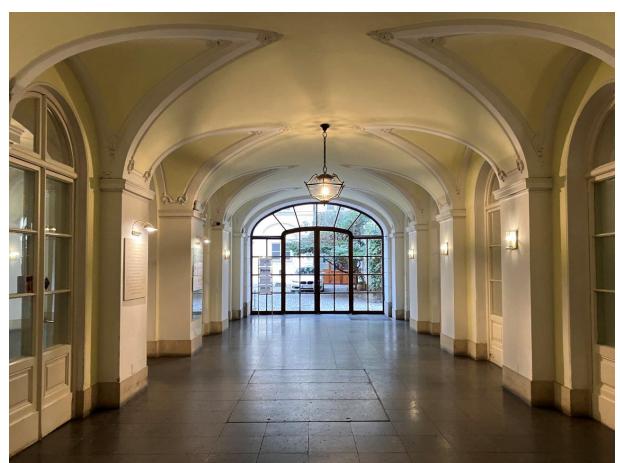
**Isabella Plessl**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 004366488590403









## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in eine Welt des Luxus und der Geschichte. Diese beeindruckende Bürofläche erstreckt sich über 834 m<sup>2</sup> in der Beletage eines prachtvollen, frühbarocken Palais aus dem 17. Jahrhundert, das als Kaiserhaus bekannt ist. Mit seiner breit gelagerten Schauseite in der Wallnerstraße, nur wenige Schritte vom eleganten Kohlmarkt entfernt, bietet diese Immobilie eine perfekte Symbiose aus imperialer Vergangenheit und modernem Geschäftsleben. Das Palais wurde im Jahr 1740 an Franz Stephan von Lothringen, den Gemahl der Kaiserin Maria Theresia, verkauft und diente fortan als Teil der kaiserlichen Geschichte Wiens. Heute wird es mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail restauriert, um den ursprünglichen Glanz der Prunkräume wiederherzustellen. Hohe Decken, kunstvolle Wandbespannungen und opulente Kronleuchter verleihen den Büros eine unvergleichliche, repräsentative Atmosphäre. Alte Kamine sorgen für eine warme und stilvolle Note, während edle Parkettböden und exklusive Möbel das Interieur perfekt abrunden. Highlights der Immobilie: - 834 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Beletage des historischen Kaiserhauses aus dem 17. Jahrhundert - Breite Schauseite in der Wallnerstraße, in unmittelbarer Nähe zum Kohlmarkt und den exklusivsten Adressen Wiens - Aufwendig restaurierte Prunkräume mit Wandbespannungen und Kronleuchtern - Kaminzimmer für ein einzigartiges Ambiente - Hochwertige Parkettböden und elegante Möblierung - Historische Verbindung zu Franz Stephan von Lothringen und Kaiserin Maria Theresia - Perfekte Balance zwischen imperialer Eleganz und moderner Funktionalität Dieses Objekt ist die ideale Adresse für Unternehmen, die auf höchstem Niveau residieren möchten. Es bietet nicht nur eine repräsentative Lage im Herzen des ersten Bezirks, sondern auch ein unvergleichliches Ambiente, das tief in die Geschichte Wiens eingebettet ist. Arbeiten Sie in einer der exklusivsten Büroflächen der Stadt und empfangen Sie Ihre Geschäftspartner in einem Ambiente, das die kaiserliche Vergangenheit und zeitgemäße Geschäftsansprüche auf beeindruckende Weise vereint.