

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



großzügige, sonnendurchflutete Büroetage am Kärntner Ring***Palaishaus von Teophil Hansen***
1010 Wien
Nähe: Oper



ECKDATEN

Objektnummer 7052

Nutzfläche	ca. 761,37 m ²
Mietdauer	unbefristet
Beziehbar	sofort
Baujahr	1880
Etage	1. DG
Zimmeranzahl	20,5
Anzahl WC	8
Anzahl Bäder	8
Energieausweis gültig bis	04.06.2033
fGee	1,5
HWB	117,8 kWh/m ² a

MIETE

Nettomiete	21.318,36 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	4.819,48 €
Heizkosten (exkl. 20% USt.)	426,37 €
USt.	5.312,84 €
Gesamtmiete	31.877,05 €

NEBENKOSTEN

Kaution	4 Bruttomonatsmieten
Vergebührung	11.475,74 €
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



großzügige, sonnendurchflutete Büroetage am Kärntner Ring***Palaishaus von Teophil Hansen*** 1010 Wien

Nähe: Oper

Dieses exklusive Büroobjekt im Herzen Wiens bietet eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Unternehmen, die eine repräsentative Adresse am prestigeträchtigen Kärntner Ring suchen. Das Büro befindet sich in einem historischen Palaishaus, das durch seine beeindruckende Architektur und luxuriöse Ausstrahlung besticht. Die Kombination aus klassischem Charme und modernem Komfort macht dieses Objekt zu einer herausragenden Wahl für Unternehmen mit hohen Ansprüchen.

LAGE UND UMFELD:

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt am Kärntner Ring. Die zentrale Position garantiert eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu wichtigen Institutionen, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Die prestigeträchtige Lage bietet nicht nur exzellente Erreichbarkeit, sondern auch eine erstklassige Visitenkarte für Ihre Kunden und Partner.

RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG:

Das Objekt erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 760 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 20 individuell nutzbaren Büroräumen. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten ausreichend Platz für verschiedene Nutzungen wie Einzelbüros, Konferenzräume oder offene Arbeitsbereiche.

Ein repräsentativer Empfangsbereich heißt Mitarbeiter und Gäste stilvoll willkommen. Die 10 Sanitäreinheiten sind optimal verteilt, sodass ein reibungsloser Betrieb auch bei hoher Mitarbeiterzahl gewährleistet ist.

Das Highlight des Objekts sind die 4 Aufzüge, von denen 2 einen direkten Zugang in das Büro bieten. Dies ermöglicht eine diskrete und komfortable Erreichbarkeit, die insbesondere für Kundenverkehr oder hochrangige Mitarbeiter von Vorteil ist.

AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- **Hohe Decken** mit Stuckelementen und stilvollen Details, die den klassischen Charakter des Palaishauses betonen.
- **Hochwertige Bodenbeläge** (z. B. Parkett in den repräsentativen Bereichen).
- **Klimatisierung** in allen Räumen, um eine angenehme Arbeitsumgebung zu gewährleisten.
- **Moderne Verkabelung** für IT und Kommunikation.

- **Flexible Grundrissgestaltung** für individuelle Anpassungen.

HIGHLIGHTS:

- **Repräsentative Adresse** in einer der besten Lagen Wiens.
- **Einzigartige Kombination** aus historischem Charme und moderner Funktionalität.
- **Direkter Liftzugang in das Objekt** für höchste Diskretion und Komfort.
- **Große Fläche** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die Lage am Kärntner Ring bietet erstklassige Verbindungen:

- **Öffentlicher Verkehr:**
 - U-Bahn: U1, U2, U4
 - Straßenbahnlinien: 1, 2, 71, D
 - Buslinien: 2A, 3A
- **Individualverkehr:**
 - Direkte Anbindung an das Wiener Straßennetz.
 - Zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Umgebung, u. a. Tiefgaragen.

ZIELGRUPPEN:

Dieses Büro ist ideal für:

- Unternehmenszentralen und Firmensitze.
- Beratungsunternehmen, Kanzleien oder Agenturen.
- Institutionen oder Organisationen, die Wert auf eine exklusive Lage legen.

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



FAZIT:

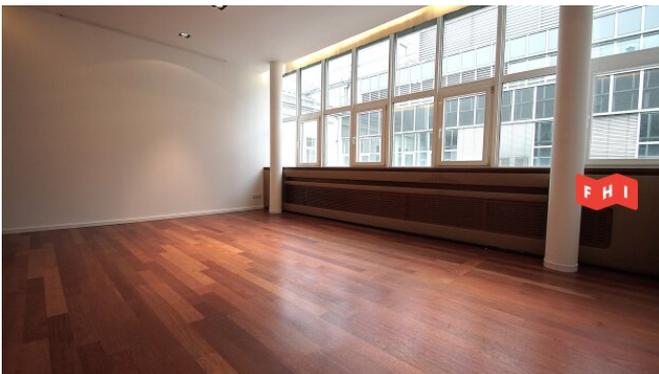
Das angebotene Büro am Kärntner Ring ist eine seltene Gelegenheit, eine exklusive Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens langfristig zu mieten. Die Kombination aus repräsentativem Ambiente, moderner Ausstattung und optimaler Infrastruktur bietet die perfekte Basis für den Erfolg Ihres Unternehmens.

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
 m +43 699 107 493 39
 e ck@fhi.at
 w www.fhi.at

