



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226477

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5332.52€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

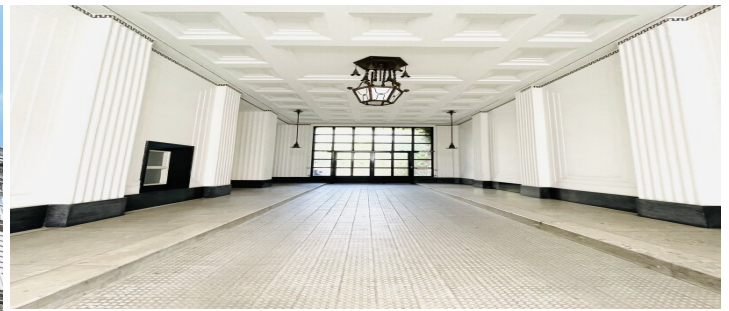
Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 231.41m<sup>2</sup>

## Büro mit Altbau-Flair, Nähe Belvedere zu mieten!



Büro mit Altbau-Flair in Bestlage: Karlsplatz & Belvedere ??????

Erleben Sie Charme, Stil und Prestige in einer der besten Lagen Wiens! Diese elegante Büro im Hochparterre (mit Lift) eines repräsentativen Altbauhauses in 1040 Wien kombiniert zeitlose Architektur mit modernem Komfort.

Mit einer Nutzfläche von 231,41 m<sup>2</sup> bietet diese großzügigen Bürofläche viele Arbeitsfläche oder eignet sich auch gut als Gemeinschaftsbüro. Das Objekt verfügt über 7 grössere Räumlichkeiten, die Platz für ca. 20-24 Arbeitsplätze bietet. Der prachtvolle Parkettboden verleiht den Räumen eine edle Atmosphäre, während hohe Decken den Altbaucharakter unterstreichen.

Die moderne Einbauküche überzeugt durch hochwertige Ausstattung und bietet ausreichend Stauraum und Platz für gemeinsame Koch-Aktivitäten.

In den Betriebskosten sind bereits folgende Kosten inkludiert: Heizkosten (480,90 ?) und Kosten für

die Klimaanlage (194,39 ?)

Hervorragende Lage: Nur wenige Schritte vom Karlsplatz und dem historischen Belvedere entfernt, genießen Sie eine Top-Infrastruktur mit exzellenter Anbindung. U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale und Restaurants liegen praktisch vor der Tür. Der Belvedere Garten lädt zu einem Spaziergang in der Mittagspause für Erholung ein.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet und steht ab 1.7.2026 zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Zuhause zu präsentieren!

Raumaufteilung:

- Entree/Vorzimmer
- 7 große Büroräumlichkeiten
- Küche
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 3 Toiletten

Lage:

Diese Liegenschaft befindet sich in der Wohllebengasse im 4. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Karlskirche und dem Schloss Belvedere. Das Schloss Belvedere mit seinem Belvederegarten ist nur 3 Gehminuten erreichbar. Der Stadtpark, sowie Volksgarten welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen usw. befinden sich in direkter Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie: D, 71, 1, 62 sowie Badner Bahn
- Autobuslinie: 4A
- U-Bahn: U1, U4 Karlsplatz

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

## Eckdaten

Nutzfläche: 231.41m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 98.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.47m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5332.52€

Nebenkosten: 1104.04€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)