

GERÄUMIGES BÜRO NAHE DEM KARLSPLATZ



Objektnummer: 965/1014

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	350,00 m ²
Bürofläche:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

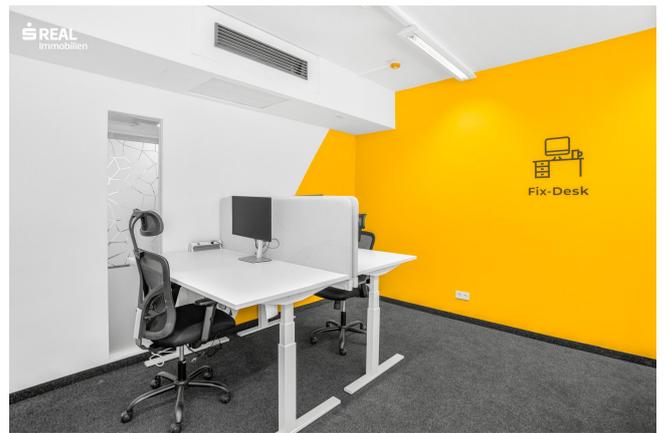
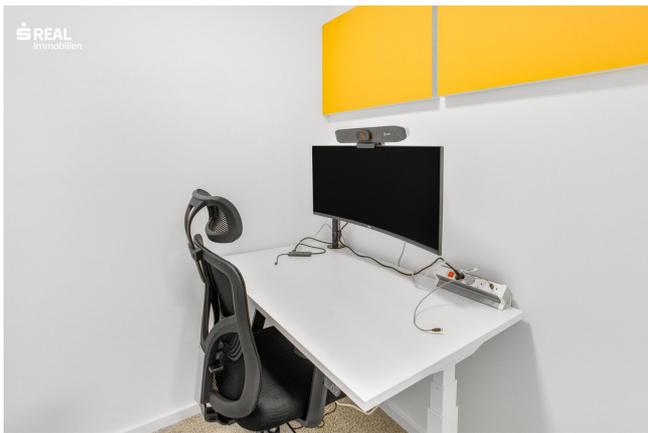
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

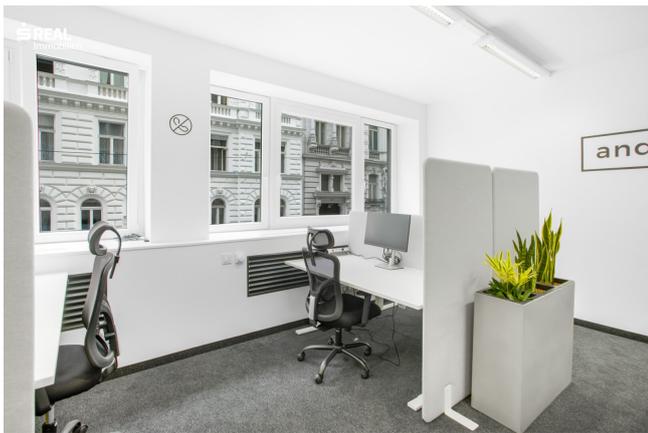
T +43 (0)5 0100 - 26260

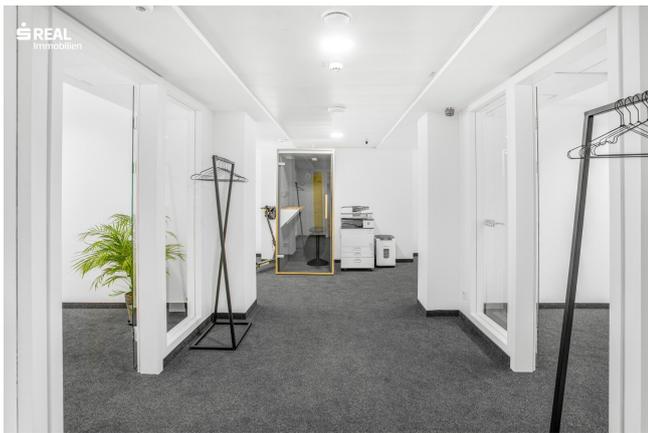
H +43 664 88998632

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







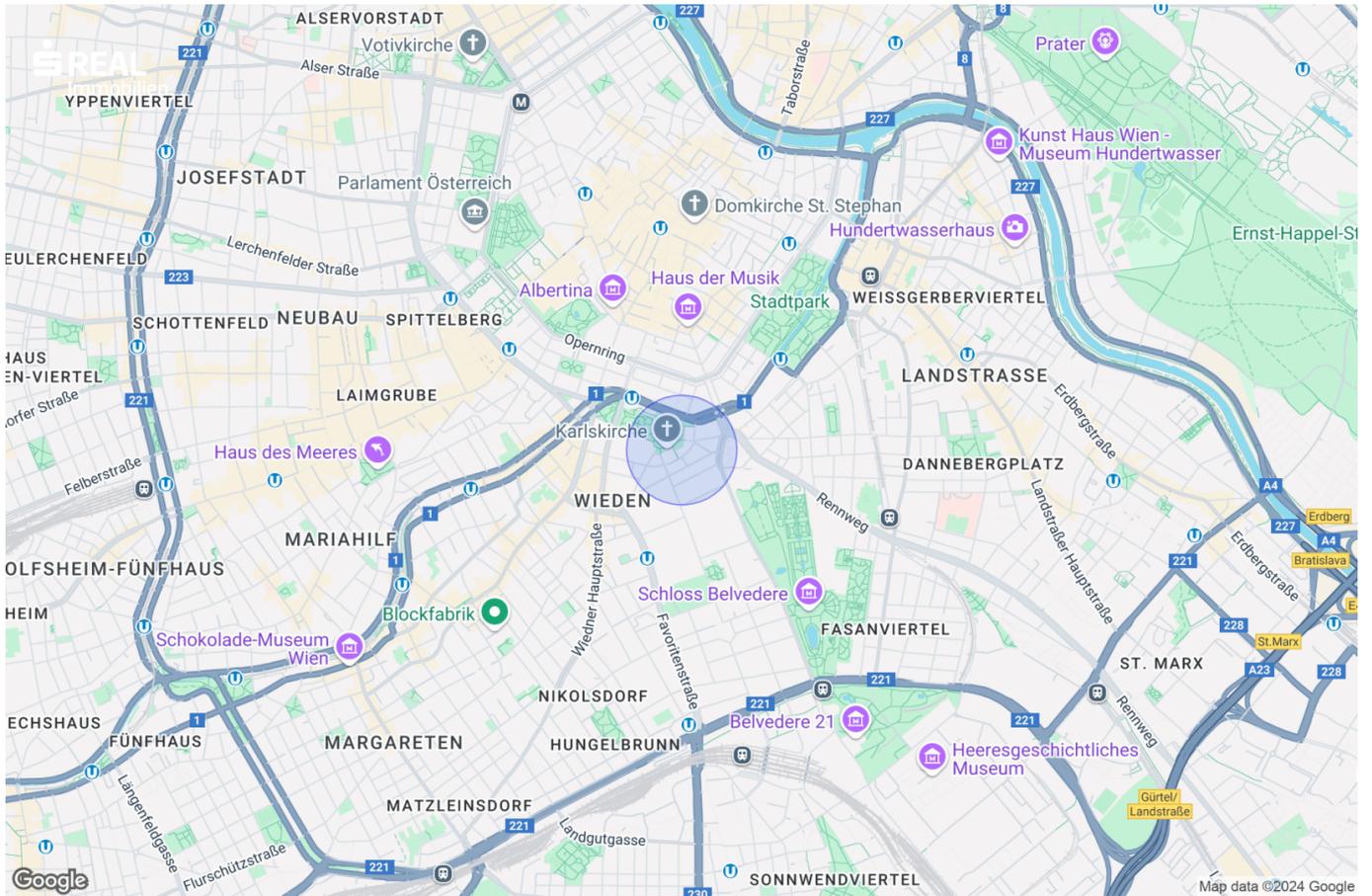




**Währerbengasse 12-14, 1040 Wien -
Verfügbar ab August 2025**

**6. Stock Exklusivfläche 350qm
2 Meetingräume**





Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt ein großzügiges Büro im 6. Liftstock (Exklusivfläche mit ca. 350m² und 2 Meetingräumen) in einer idealen Arbeitsumgebung im 4. Bezirk Wiens, nur einen kurzen Spaziergang vom Schloss Belvedere und Karlsplatz entfernt. Verfügbar ab August 2025.

Inklusive Leistungen für Ihren Komfort

In diesem Objekt ist alles darauf ausgelegt, Ihren Arbeitsalltag zu erleichtern:

- **All-in-Services:** Tägliche Reinigung, kostenloser Kaffee, Tee, Säfte, Obst und Snacks
- **Digitale Vernetzung:** 24/7 Zutritt per App, Nutzung des andys Membersportals
- **Arbeitsplatz-Extras:** Premium-WLAN, Drucken, Scannen, Aktenvernichtung
- **Community-Areas:** Teeküche, Lounge-Bereiche und Phone-Booths
- **Ausstattung:** Klimatisierte Büros, professionelle Meetingräume, Betreuung durch ein engagiertes Community-Team

Lage und Verkehrsanbindung

das Büro ist situiert zwischen dem Schloss Belvedere und dem Karlsplatz, nur wenige Schritte von der Wiener Innenstadt entfernt. Umgeben von Grünflächen wie dem Schlossgarten oder dem Resselpark bietet der Standort eine einzigartige Kombination aus urbaner Infrastruktur und Erholungsräumen.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
 - U-Bahn: U1 Taubstummengasse (6 Minuten), U4 Karlsplatz (10 Minuten), U3 Stubentor (11 Minuten)
 - S-Bahn und Regionalzüge: Bahnhof Rennweg und Quartier Belvedere (jeweils 16 Minuten)
 - Straßenbahnlinien 1, D, 71 und Badner Bahn (max. 4 Minuten), Bus 4A (8 Minuten)
- **Parkmöglichkeiten:**
 - Garage Wohllebengasse (1 Gehminute), Garage Argentinierstraße (4 Gehminuten), Contipark Karlsplatz (5 Gehminuten)

Mit dieser zentralen Lage, erstklassiger Ausstattung und umfassenden Services ist andys Wohllebengasse die perfekte Wahl für modernes Arbeiten in Wien.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap