

**Exklusive Büros im Opernringhof – Premium-Lage im Herzen von 1010 Wien zu mieten**



Großraumbüro

**Objektnummer: 109240513**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Bürofläche:</b>	387,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	14.348,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.901,69 €
<b>Kaltmiete</b>	11.301,24 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.993,20 €
<b>Heizkosten:</b>	723,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elisa Stadlinger, MRICS**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0153473 -500 382

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









## Objektbeschreibung

Exklusive Büros im Opernringhof – Premium-Lage im Herzen von 1010 Wien zu mieten Der Opernringhof liegt in prominenter Lage im historischen Zentrum des 1. Bezirks direkt gegenüber der Wiener Staatsoper. Der Gebäudekomplex wurde 1955 anstelle des historischen Heinrichshofs errichtet. Am Rande der innerstädtischen Fußgängerzone Kärntnerstraße direkt gegenüber der Oper überzeugt das Gebäude durch seine exklusive Lage und Adresse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben sorgen für eine hervorragende Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Stadt Wien ist ausgezeichnet, ein Zugang zur U-Bahnstation Karlsplatz, welche sich als innerstädtischer Umsteigeknoten versteht, befindet sich direkt gegenüber dem Haupteingang. Über den Ring ist die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz ausgezeichnet. Die Stiegen E, R und 1 sind über die zentrale Lobby mit 24 h Portierdienst erschlossen. Die hellen und freundlichen Büroflächen werden in saniertem Zustand befristet vermietet. Der Großteil der Einheiten ist gekühlt. Je nach Lage gibt es Flächen zum Opernring, zur Kärntnerstraße, zur Elisabethstraße bzw. zum großzügigen Innenhof. Von den ringseitig gelegenen Räumen genießt man einen einzigartigen Ausblick direkt auf die Wiener Staatsoper. Im EG befindet sich ein allgemeines barrierefreies WC. Unter folgendem Link finden Sie ein Video zu diesem Objekt: <https://youtu.be/Tf0LZcqFQI4>

Verfügbare Flächen: Geschäftsflächen EG, Top R/15-17, ca. 85 m<sup>2</sup> - verfügbar ab 01.05.2025  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 45,00 zzgl. BK Büros 2. OG Top E/224-227 ca. 58 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
Top E/232-235 ca. 69 m<sup>2</sup> - verfügbar ab Mitte März  
4. OG Top R/413-416 ca. 75 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
5. OG Top 511-526 ca. 387 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
6. OG Top R/601-603, ca. 60 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
Top R/606-617, 643-644 ca. 292 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
7. OG Top E/720-723, 740 ca. 109 m<sup>2</sup> - verfügbar ab Q2/2025  
Top E/734-735 ca. 34 m<sup>2</sup> - verfügbar ab 01.06.2025  
Top E/736-739 ca. 70 m<sup>2</sup> - verfügbar ab sofort  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 23,00 - bis € 27,00  
Betriebs- und Nebenkosten je nach Ausstattung und Lage: Betriebskostenkonto dzt.: ca. € 5,15  
Heizkostenkonto dzt.: ca. € 1,87  
Kühlkostenkonto dzt.: ca. € 1,05