

# GERÄUMIGES BÜRO NAHE DEM KARLSPLATZ



**Objektnummer: 965/1005**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70

## Ihr Ansprechpartner



### Laura Engler

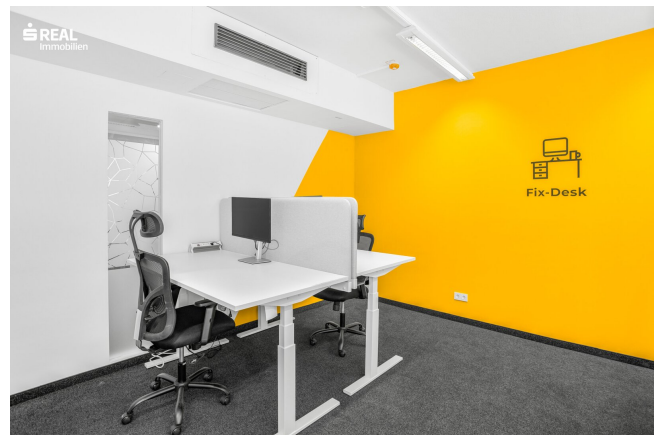
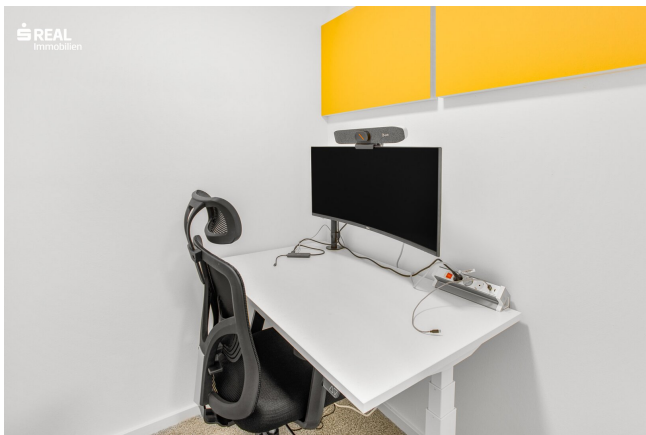
Kundenbetreuung  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26258

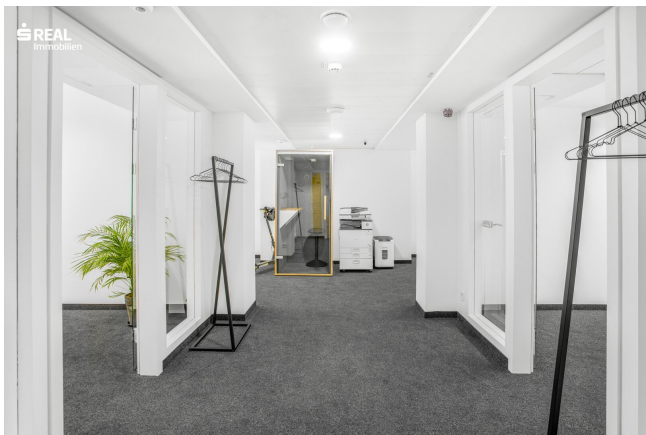
H +43 664 8181988

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

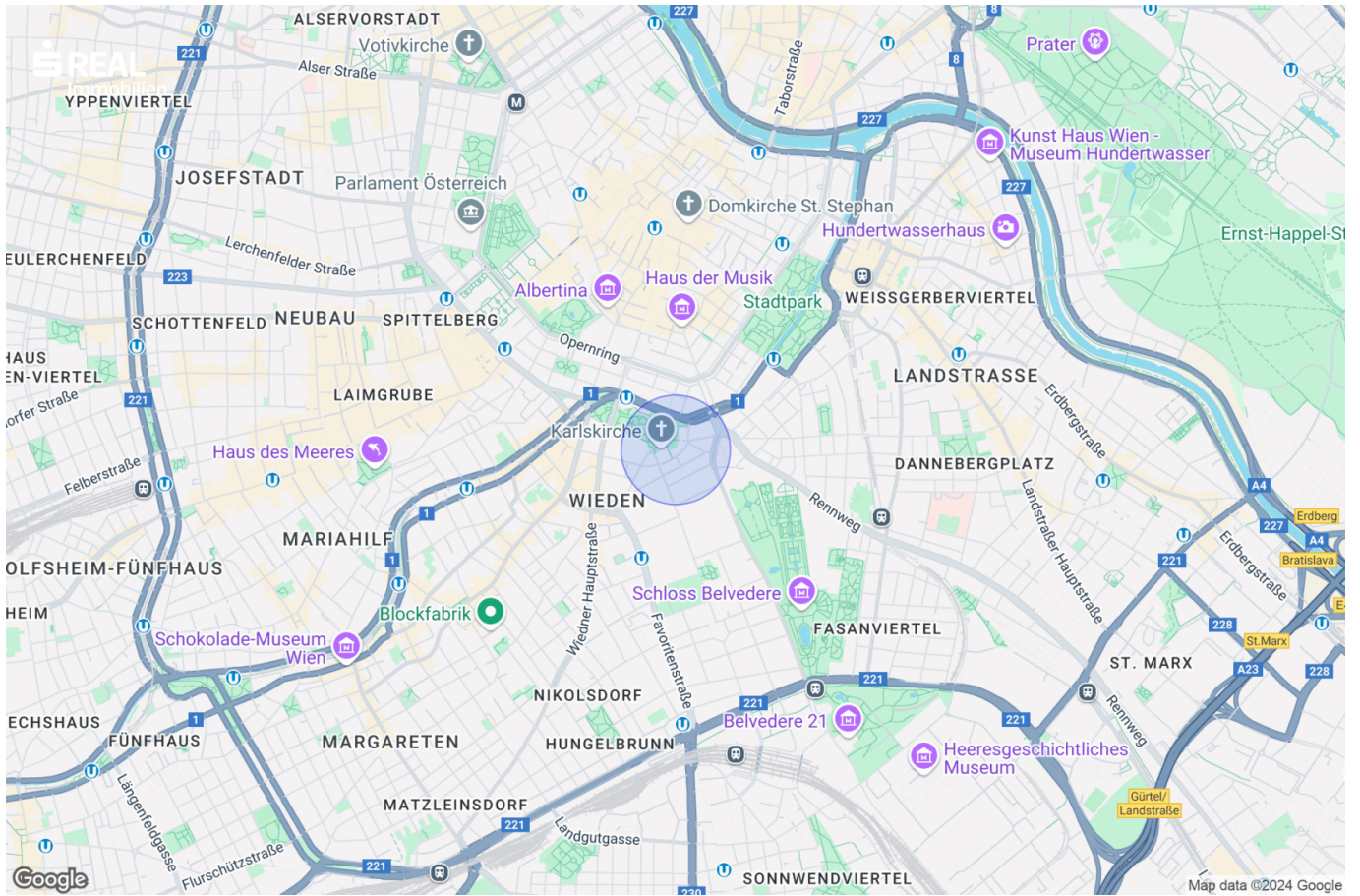














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Büro (bis zu 300 m<sup>2</sup> Alleinnutzung) in einer idealen Arbeitsumgebung im 4. Bezirk Wiens, nur einen kurzen Spaziergang vom Schloss Belvedere und Karlsplatz entfernt. Die Büroetage umfasst insg. ca. 500 m<sup>2</sup> inkl. Schulungs-, Besprechungs- und Meetingräume sowie Küche.

### 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