

# Palais Löwenthal - Repräsentatives Büro zwischen Karlsplatz und Schwarzenbergplatz



Objektnummer: 7405

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	316,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 16,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,30
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.744,20 €
<b>Kaltmiete</b>	5.382,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	638,00 €
<b>USt.:</b>	1.076,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

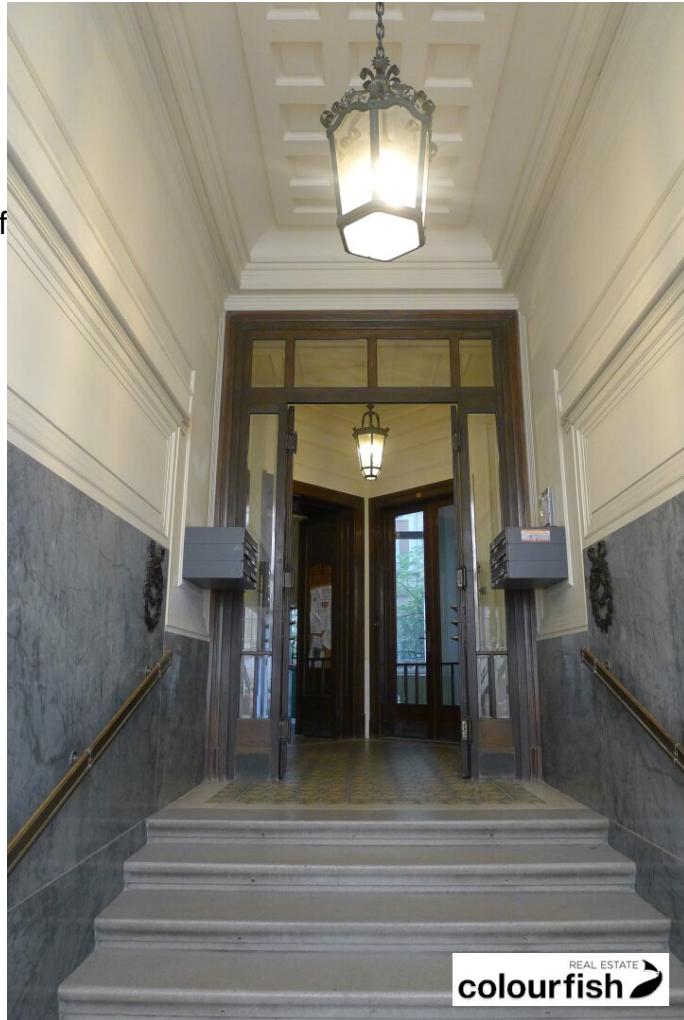
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4

1010 Wien

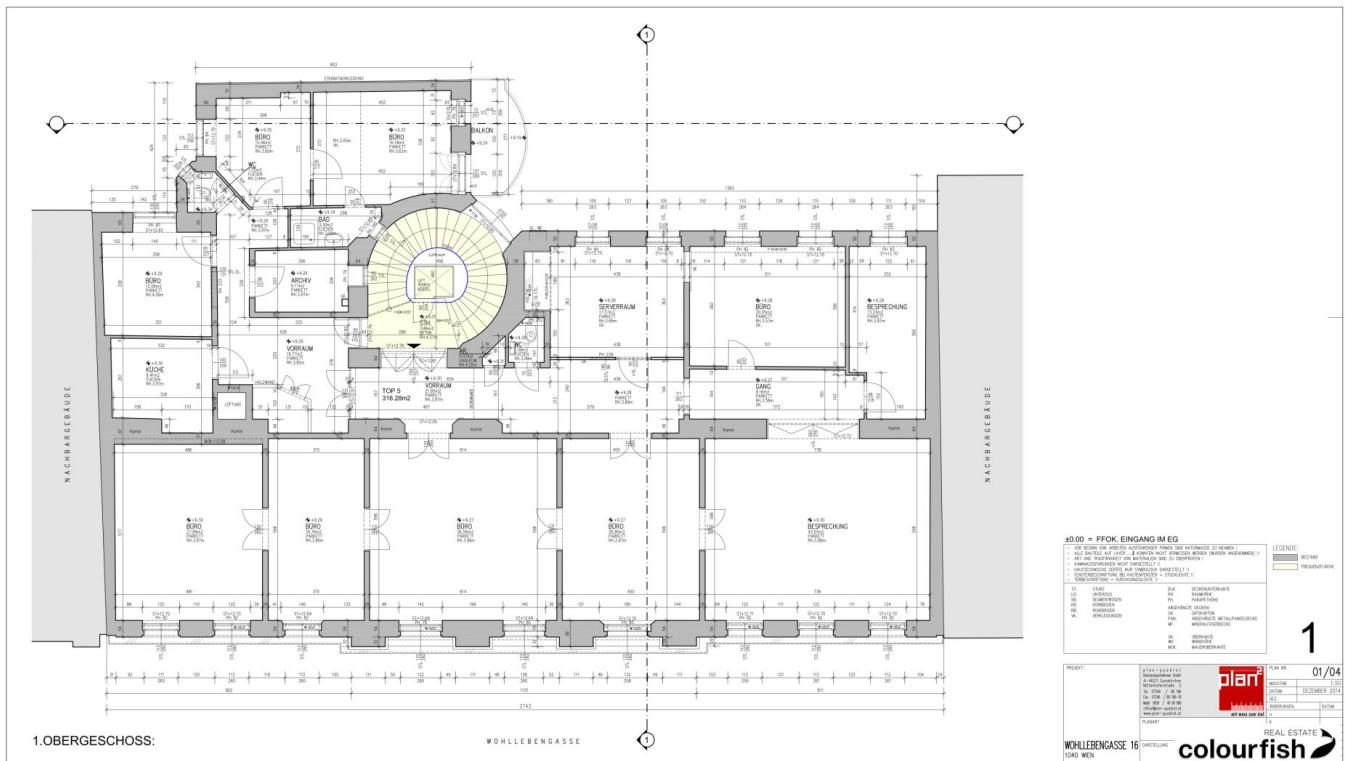
T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur







# Objektbeschreibung

In absoluter TOP Lage des 4. Bezirks gelangt ein großzügiges Altbaubüro in Vermarktung. Die Fläche liegt im 2. Liftstock eines gepflegten Altbau und bietet sich durch seine repräsentativen Räume mit Stilelementen sowie die ruhige und doch so zentrale Lage als neuer Firmensitz ideal an.

Bis zum Lift führen ein paar Stufen, die mit einem Treppenlift versehen sind - die Fläche kann also barrierefrei begangen werden und ist ab 1. April 2026 verfügbar.

Das Büro ist noch vermietet - die Fläche kann aber jederzeit nach Rücksprache besichtigt werden.

## Verfügbare Flächen/Konditionen:

Top 5: ca. 316,28 m<sup>2</sup>, netto EUR 15,00/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: netto EUR 2,02/m<sup>2</sup>

*Alle Preise zzgl. 20% Ust*

## Ausstattung:

- Personenaufzug
- Parkettboden
- EDV Bodenkanäle
- Zwischenwände
- Deckenleuchten
- eingerichtete Küche
- tw. Kühlung

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1, U2, U4 (Karlsplatz)

Straßenbahn: Linie D, 71 (Schwarzenbergplatz)

Buslinien: 4A

## **Individualverkehr:**

Autobahn anbindung A23 (Gürtel/Landstraße)

Straßenanbindung B1, B221

Flughafen Wien in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 5 Minuten erreichbar

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