

Attraktive Bürofläche im Palais Löwenthal



Objektnummer: 7417

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	191,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,30
Kaltmiete (netto)	2.903,20 €
Kaltmiete	3.288,11 €
Miete / m²	15,20 €
Betriebskosten:	384,91 €
USt.:	657,62 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

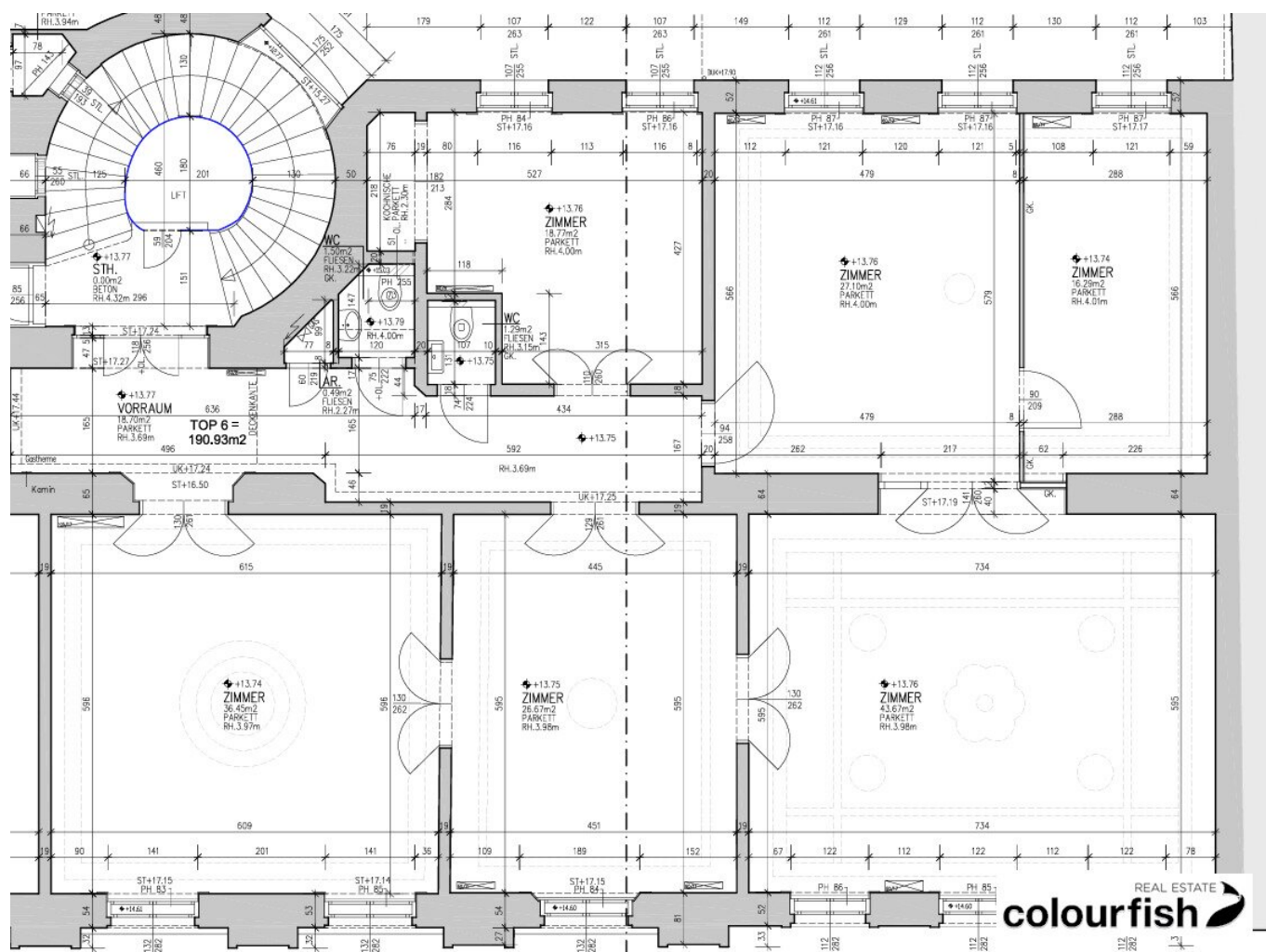


Sophie Schmück

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4
1010 Wien







Objektbeschreibung

In absoluter TOP Lage des 4. Bezirks gelangt ein großzügiges Altbaubüro in Vermarktung. Die Fläche liegt im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus 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.

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

Verfügbare Flächen/Konditionen:

Top 6: ca. 191 m², netto EUR 15,18/m²

Betriebskosten: netto EUR 2,02/m²

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:

Autobahnanbindung 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