

## Großzügige Bürofläche an der Freyung



**Objektnummer: 7547**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.039,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.947,28 €
<b>Kaltmiete</b>	28.564,84 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.617,56 €
<b>USt.:</b>	5.712,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 664 930 40 909

H +43 664 930 40 909







A - 1010 WIEN  
FREYUNG 3

3. OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 3.OG  
ca. 1039 m<sup>2</sup>



M 1:225

REAL ESTATE  
**colourfish**

## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 1.039 m<sup>2</sup> große Bürofläche im repräsentativen Palais Harrach an der Freyung. Die Fläche befindet sich im 3. Obergeschoss und ist über drei unterschiedliche Lift-Stiegenhäuser erreichbar. Der aktuelle Grundriss gliedert sich in mehrere offenere Bereiche. Der Grundriss ist grundsätzlich flexibel, sodass einzelne Büroräume geschaffen werden können.

Durch die Lage direkt an der Freyung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale, Restaurants und Cafés in der unmittelbaren Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen (U2, U3, Straßenbahnen) als auch den individuellen Verkehr (Ring, Lände) ist sehr gut.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

3.OG: ca. 1.039 m<sup>2</sup> - netto € 24,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,48/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung

- Kühlung
- Parkettboden
- Bodendosen
- öffnenbare Fenster
- getrennte Sanitäreinheiten
- Lift

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U2, U3

Straßenbahnanbindung: D, 1, 71, 37, 38, 40, 41, 42

Bus: 1A

**Individualverkehr:**

Straßenanbindung Ring, B1, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 10 Gehminuten 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 <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap