

## Repräsentative Bürofläche im Palais Esterhazy



**Objektnummer: 6974**

**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>Nutzfläche:</b>	206,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.931,29 €
<b>Kaltmiete</b>	4.556,16 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	624,87 €
<b>USt.:</b>	911,23 €
<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  
Verfügung.

termin zur



REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**

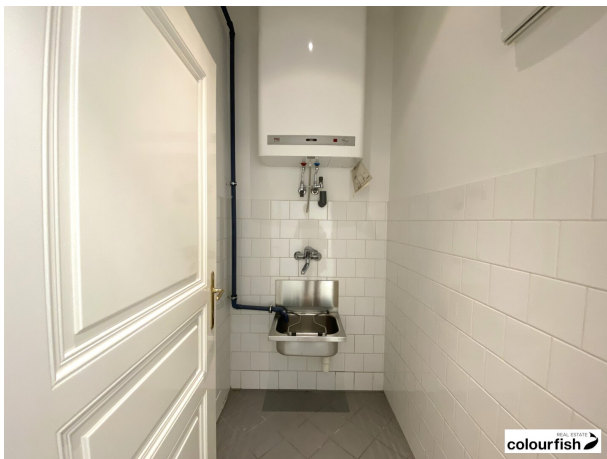


**colourfish**





REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish



colourfish



REAL ESTATE  
**colourfish**



colourfish

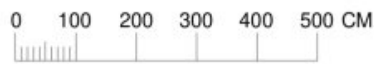
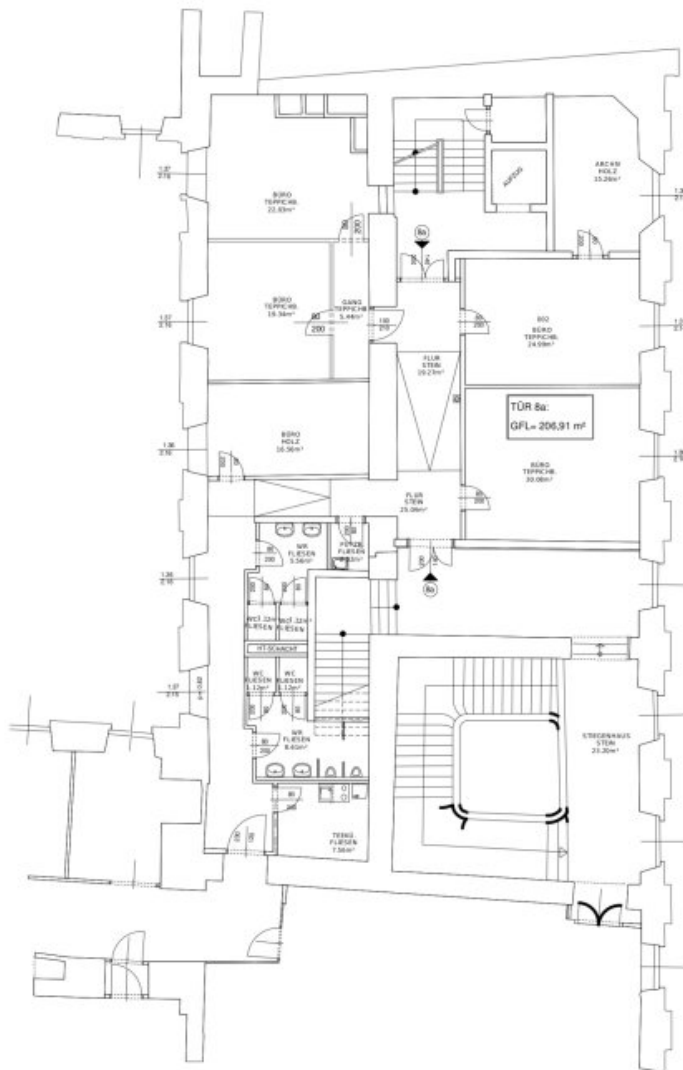


colourfish





# 1010 WIEN - WALLNERSTRASSE 4 - 2.OG / TÜR 8a



Plan Nr : 1 - W4 - 2.O

MS. 1:100 Datum:

REAL ESTATE

**colourfish**

## Objektbeschreibung

Im prächtigen Palais Esterhazy, mit direkter Nähe zum Kohlmarkt und Graben, gelangt im 2. Obergeschoss eine repräsentative Bürofläche mit etwa 207 m<sup>2</sup> zur längerfristigen Vermietung. Die Fläche verfügt über zwei Eingänge sowie 5 Büroräume, einem Archiv sowie einer Teeküche und getrennten Sanitäreinheiten.

Die Infrastruktur ist absolut hervorragend. Die gesamte Innenstadt ist zu Fuß erreichbar, die U3 (Herrengasse) befindet sich nur wenige Meter vom Hauseingang.

Das Büro wird auf 10 Jahre befristet mit 3-jährigem Kündigungsverzicht vermietet.

### verfügbare Fläche/Konditionen:

2.OG: ca. 207 m<sup>2</sup> - netto € 19,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 3,02/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto € 1,63/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### Ausstattung:

- Lift
- Getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Fernwärme

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3

Autobus: 1A

Straßenbahn: D, 1, 71

### **Individualverkehr:**

zentrale Lage und gute Anbindung über Ring

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 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 <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap