

**mit dem Aufzug direkt ins repräsentative Innenstadt Büro  
im Kaiserpaiais in der Wallnerstraße**



**Objektnummer: 10396**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Bürofläche:</b>	259,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	158,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.621,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	686,18 €
<b>Heizkosten:</b>	534,27 €
<b>USt.:</b>	831,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.650,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

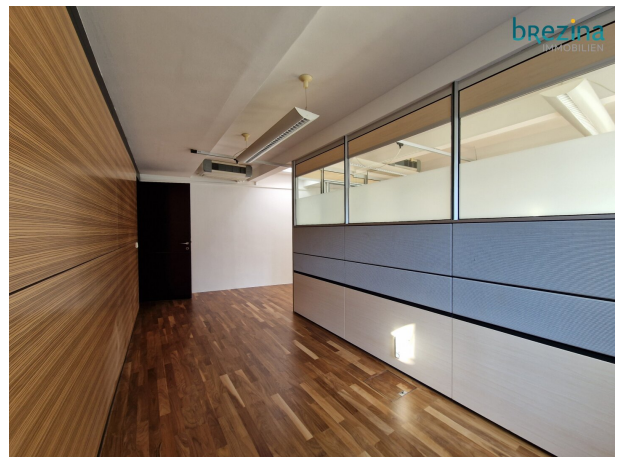


### Gisi Backhausen

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien













brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN



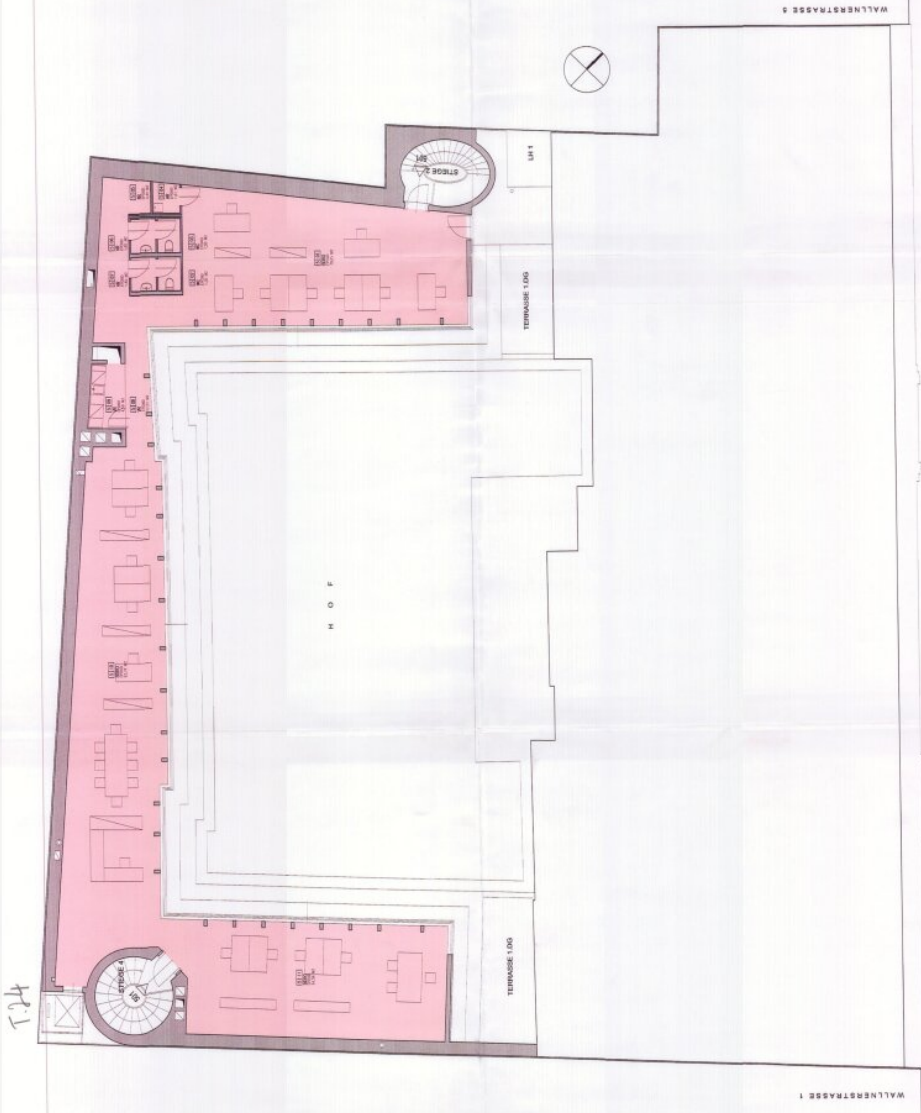
brezina  
IMMOBILIEN





T24

TOP PLAN	PLATZ NR.	BRUTTOFLÄCHE
GESAMT LUG		



**brezina**  
IMMOBILIEN

POSITIVE  
GEMEINSCHAFT  
GEMEINSCHAFT  
GEMEINSCHAFT  
GEMEINSCHAFT

1010 WALLNERSTRASSE 2

## Objektbeschreibung

In einem wunderschönen Kaiserpalais - dem Palais Lamberg Sprintzenstein in der Wallnerstraße, gleich beim Kohlmarkt und U3 Herrengasse kommt diese große gewerblich nutzbare Fläche zur Vermietung.

Das exclusive Entreé mit wunderschönem Innenhof und Altbaumbestand, die top Raumaufteilung, der traumhafter Blick, große Glasflächen, teilweise Klimaanlage und vor allem eine 1 A Innenstadt Adresse sind äußerst repräsentativ.

Beim Kaiserhaus (ehem. Palais Lamberg) handelt es sich um ein prachtvolles Stadtpalais in Wiener Bestlage aus dem späten 17. bzw. frühen 18. Jahrhundert. Neben den historischen Geschossen verfügt das Objekt über einen zweigeschossigen Dachausbau aus den 70/80er Jahren, in welchem mehrere große gewerblich nutzbare Flächen zur Vermietung kommen. Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich, der mit einem ruhigen Innenhof verbunden ist, in welchen auch Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden sind.

Die hier angebotene Fläche verfügt über rund 259 m<sup>2</sup> und kann auf auf 3 Jahre befristet angemietet werden.

**Verfügbare Flächen: ca. 259 - 364 m<sup>2</sup> - gerne können auch Flächen gemeinsam angemietet werden.**

### Die Fläche gliedert sich wie folgt:

- mehrere große und kleinere abgetrennte Räumlichkeiten auf ca 259 m<sup>2</sup> verteilt
- 2 Eingänge sowie direkt mit dem Lift zu erreichen
- Befristung 3 Jahre
- Küchenzeile
- mehrere Toiletten

### Ausstattung:

- hochwertiger Parkettboden
- teilweis Kunststoff und Fliesen Boden
- teilweise Klimaanlage
- Teeküche
- Fernwärme
- großflächige Fenster
- Blick über Wien

- teilweise Deckenspots
- Lift
- Gegensprechanlage
- Bodendosen
- getrennte WC Einheiten
- Kabelkanäle für IT-Verkabelung
- großzügige Raumaufteilung

### **Infrastruktur:**

- U3 Herrengasse zu Fuß ca. 3 Minuten "ums Eck" gleich erreichbar
- Bus 1A und 2A Station Herrengasse in ein paar Gehminuten zu erreichen
- Parkgarage Freyung in ca 5 Geminuten zu erreichen
- sämtliche Geschäfte direkt in der Innenstadt in Fußweite zu erreichen
- Kulinarische Vielfalt, diverse Bars, Kaffees und Restaurants angrenzend

### **Weitere Informationen**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Befristete Anmietung auf 3 Jahre
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistung in Anspruch nehmen möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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