



**Szapáry Zsolt**  
Telefon: +36 30 377 4913  
E-mail: [zsolt.szapary@robertson.hu](mailto:zsolt.szapary@robertson.hu)

**Szőke Viktória**  
Telefon: +36 30 330 0733  
E-mail: [viktoria.szoke@robertson.hu](mailto:viktoria.szoke@robertson.hu)

**Herédi Gábor**  
Telefon: +36 30 377 4914  
E-mail: [gabor.heredi@robertson.hu](mailto:gabor.heredi@robertson.hu)

**Nagy Patrícia**  
Telefon: +36 20 314 5821  
E-mail: [patricia.nagy@robertson.hu](mailto:patricia.nagy@robertson.hu)



# River Estates

## 1134 Budapest, Váci út 35.

Az ingatlan adatlapja: <https://robertson.hu/property/266-river-estates>

A River Estates irodaház a Váci úti irodafolyosó középső szakaszán helyezkedik el, metróval, trolibusszal és busszal egyaránt könnyedén megközelíthető. Az épület közelében szállodák, éttermek és egészségügyi központok, valamint pénzintézetek és vásárlási lehetőségek – pl. a Lehel téri piac és a WestEnd City Center – találhatók.

A River Estates modern, BREEAM In-Use tanúsítvánnyal rendelkező épülete számos olyan tulajdonsággal rendelkezik, mely a bérlők kényelmét szolgálja. A rugalmas válaszfalazási lehetőségeknek köszönhetően egy emeleten 700–2900 m<sup>2</sup>-es bérlemények alakíthatók ki. Minden bérlemény részét képezi a saját teakonyha és mosdó, a nyitható ablakokkal rendelkező épület minden része természetes fényben bővelkedik.

Az épület összesen 20 245 m<sup>2</sup>-nyi iroda- és üzlethelyiséget, valamint a háromszintes mélygarázsban 356 őrzött parkolóhelyet kínál. Az épületben recepció és 24 órás biztonsági szolgálat áll rendelkezésre. A kényelmes munkakörnyezetet két parkosított belső kert, épületen belüli étterem, DM és edzőterem biztosítja. A bérlők igényeit ezenkívül kerékpártárolók, zuhanyzók és öltözők szolgálják.



| Adatok     |                  |                |                |
|------------|------------------|----------------|----------------|
| Lokáció    | Váci úti folyosó | Státusz        | Meglévő épület |
| Építés éve | 1998 / Q1        | Felújítás éve  | 2015           |
| Kategória  | A                | Emeletek száma | 7              |

| Bérleti díjak/árak         |                                                     |                     |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Iroda                      | 14.5 €/m <sup>2</sup> /hó - 15 €/m <sup>2</sup> /hó | Üzlet               | 11 €/m <sup>2</sup> /hó - 11 €/m <sup>2</sup> /hó   |
| Iroda üzemeltetési költség | 2700 Ft/m <sup>2</sup> /hó                          | Parkoló bérleti díj | 110 €/m <sup>2</sup> /hó - 110 €/m <sup>2</sup> /hó |

| Területkimutatás               |                                          |                       |                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Teljes szabad terület          | 8426 m <sup>2</sup>                      | Parkolók száma        | 357                                      |
| Teljes bérelhető terület (GLA) | 20245.00 m <sup>2</sup>                  | Közös területi szorzó | 4.6                                      |
| Iroda                          | 220 m <sup>2</sup> - 6488 m <sup>2</sup> | Üzlet                 | 819 m <sup>2</sup> - 1938 m <sup>2</sup> |

| Ingatlan jellemzői |                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| Tömegközlekedés    | Metró: M3 (Lehel téri megálló)<br>Busz: 15<br>Trolis: 75, 79 |
| Zöld minősítés     | BREEAM-in-Use-Very Good                                      |

4 csöves fan-coil rendszer, Biciklitároló, Kettős elektromos betáp, Lift, Külső árnyékolás, Tűzjelző berendezés, Friss levegő befűtés, Nyitható ablakok, Optikai kábelezés, Saját vizes blokk, Zuhanyzó, Mélygarázs, Akadálymentesített épület, Álmenyezet, BMS (épületfelügyeleti rendszer), Hangszigetelt ablakok, Magas minőségű kivitelezés, Nagy sebességű felvonó/teherlift, Öltözők, Sprinkler rendszer, Telefonközpont,

Kártyás beléptetőrendszer, Ingatlankezelő az épületen belül, Belső kert, 24/7 biztonsági szolgálat, CCTV kamerarendszer, Recepció szolgáltatás, Vendégparkoló, Fitnesz/edzőterem, Étterem az épületen belül, Szelektív hulladékgyűjtés, Kávézó az épületben, Teakonyha, Terasz, Cégtábla kihelyezési lehetőség, Teljeskörű üzemeltetés, Tároló bérleti lehetőség, Kiváló tömegközlekedés,

| Elérhető egységek |                    |               |           |         |                             |                         |
|-------------------|--------------------|---------------|-----------|---------|-----------------------------|-------------------------|
| Név               | Értékesítés típusa | Egység típusa | Emelet    | Méret   | Bérleti díj                 | Elérhetőség             |
| Unit 1            | Kiadó              | Üzlet         | 0. emelet | 1119 m² | 11 €/m²/hó - 11 €/m²/hó     |                         |
| Unit 2            | Kiadó              | Üzlet         | 0. emelet | 819 m²  | 11 €/m²/hó - 11 €/m²/hó     |                         |
| Unit 3            | Kiadó              | Iroda         | 1. emelet | 688 m²  | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 4            | Kiadó              | Iroda         | 1. emelet | 401 m²  | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 5            | Kiadó              | Iroda         | 2. emelet | 294 m²  | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 6            | Kiadó              | Iroda         | 3. emelet | 1408 m² | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó | 2024 januártól elérhető |
| Unit 7            | Kiadó              | Iroda         | 5. emelet | 1313 m² | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 8            | Kiadó              | Iroda         | 5. emelet | 720 m²  | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 9            | Kiadó              | Iroda         | 6. emelet | 220 m²  | 14.5 €/m²/hó - 14.5 €/m²/hó |                         |
| Unit 10           | Kiadó              | Iroda         | 8. emelet | 901 m²  | 15 €/m²/hó - 15 €/m²/hó     |                         |
| Unit 11           | Kiadó              | Iroda         | 9. emelet | 543 m²  | 15 €/m²/hó - 15 €/m²/hó     |                         |

**Titoktartási kötelezettség**  
Jelen ajánlat tartalma bizalmas. Az ajánlat tartalma sem egészben, sem részleteiben nem reprodukálható, vagy továbbítható harmadik fél részére a Robertson Hungary írásos engedélye nélkül. Sem ez az ajánlat, sem ennek bármely részlete nem tekinthető hivatalos, és/vagy kötelező érvényű ajánlattételnek, kizárólag a tájékoztatást szolgálja. A Robertson Hungary semmiféle anyagi vagy egyéb felelősséget nem vállal ezen információk felhasználása miatt.  
Áraink az áfát nem tartalmazzák.