

## **360° TOUR // ALTBAUBÜRO in der NEUBAUGASSE**



Zimmer 1

**Objektnummer: 18418**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.725,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.033,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,28 €
<b>USt.:</b>	406,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6  
1010 Wien

T +43-1/ 533-32-69-12







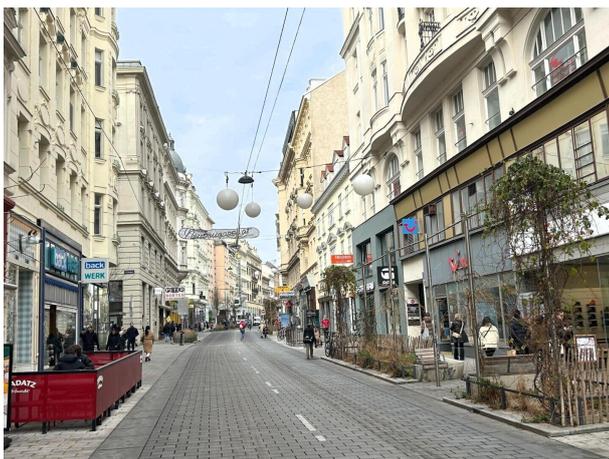


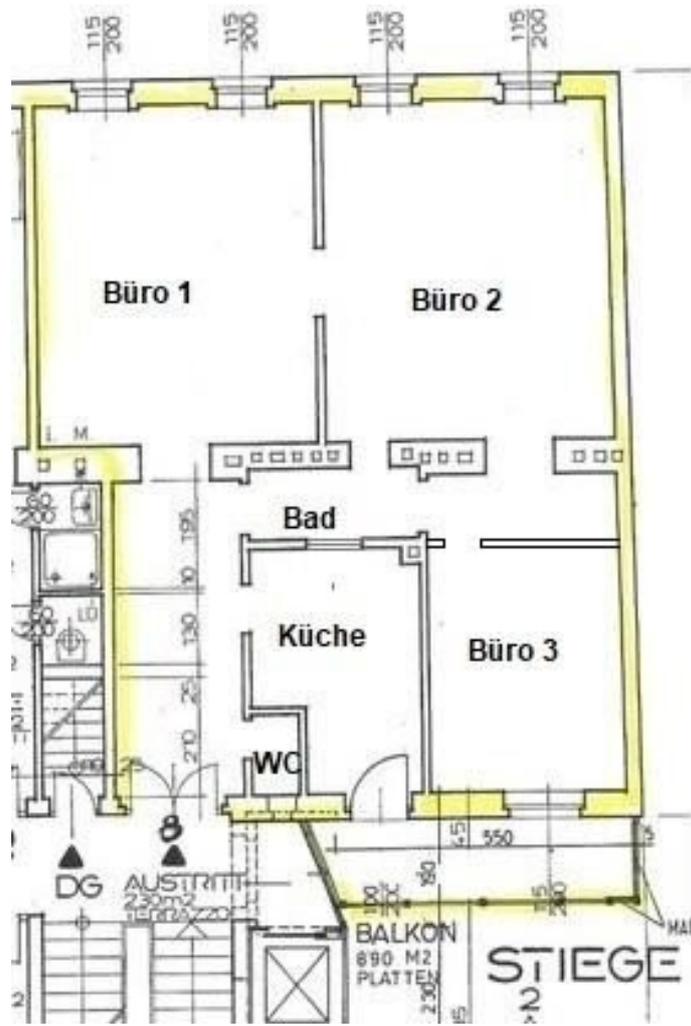












## Objektbeschreibung

Sonniges STILBÜRO in BESTER LAGE an der MARIAHILFERSTRASSE

Dieses im 2.Liftstock (= 3.Etage) eines gepflegten und repräsentativen Jahrhundertwendehauses gelegene 3-Zimmer Altbaubüro wurde neu adaptiert und bietet, neben einem innenhof-westseitig orientierten, ca. 8m<sup>2</sup> großen Balkon, folgende

Raumaufteilung:

großer Vorraum/ Empfang mit Garderobeverbau und Besprechungs-Theke, zwei große, hintereinander begehbare, straßen-ostseitige Büroräume (ca. 31m<sup>2</sup> & 32m<sup>2</sup>), ein anschließender Zwischenflur mit Akten-/ Einbauschränken führt zu einem hof-westseitigen Zimmer (ca. 19m<sup>2</sup>), vom Vorraum ist eine geräumige Küche (ca. 9m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf den westseitigen Hofbalkon (ca. 8m<sup>2</sup>) sowie ein Badezimmer (Wanne, Waschtisch & Waschmaschinenanschluß) und ein separates WC zugänglich; durch das Badezimmer ist wiederum auch der Zwischenflur erreichbar.

Ausstattung:

- in den Büroräumen klassischer, neu versiegelter Eichen-Parkettboden
- Vorraum und Küche mit Dielenboden ausgelegt
- Sanitärräume keramisch weiß/ grau verflies
- neuwertige Einbauküche (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination)
- Vorraum mit Schrankverbau & Besprechungstheke, Einbauschränk im Zwischenflur
- stilvolle Elemente wie Flügeltüren & Kachelofen
- neue Gas-Etagenheizung (Vaillant)

Ein Kellerabteil ist dem Büro zugeordnet, im Innenhof stehen überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Das Objekt ist ideal für Freiberufler, kreative Branchen wie Architekten, Zeichenbüros, new Mediaagenturen, aber auch als Steuerberatungs- oder Rechtsanwaltskanzlei geeignet.

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 2-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

Kautionsbetrag: Euro 8.000,00 / Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ51X>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap