

**360° TOUR // REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO nahe  
ALBERTINA**



Großraumbüro 1

**Objektnummer: 18006**

**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>                      | 1010 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 467,06 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 12                              |
| <b>WC:</b>                           | 7                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,63                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 9.341,20 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 10.443,95 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 962,63 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 2.088,79 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

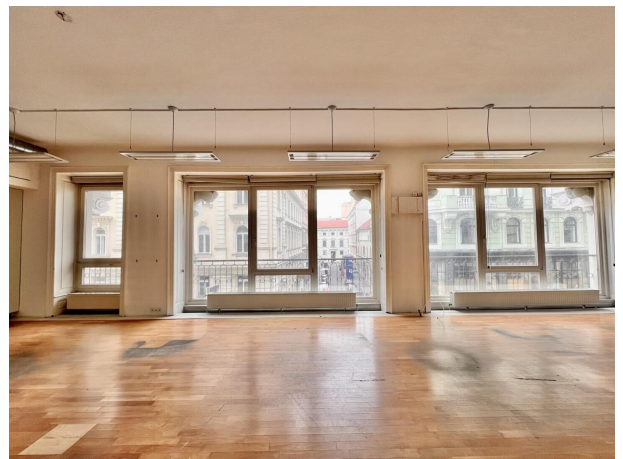
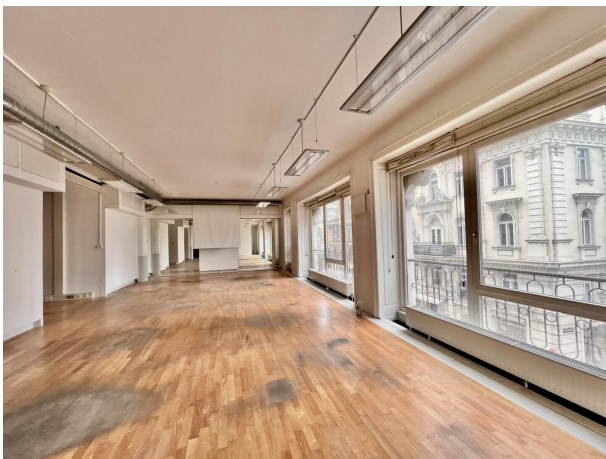
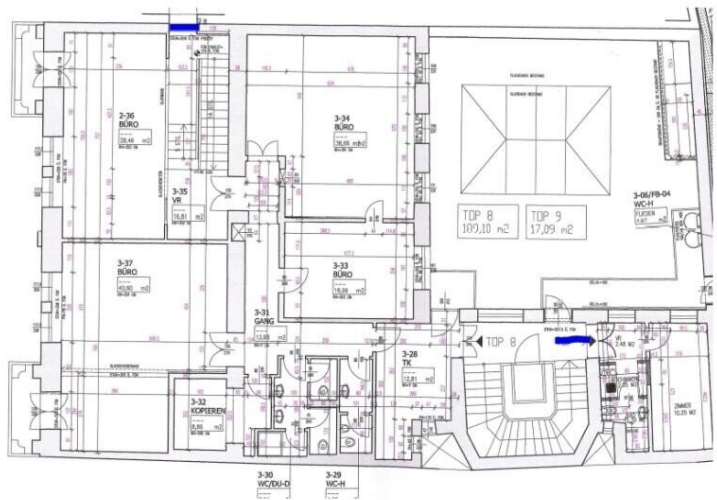
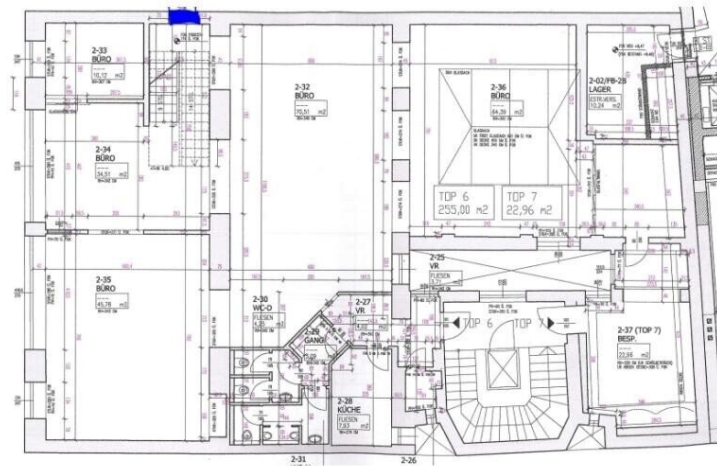


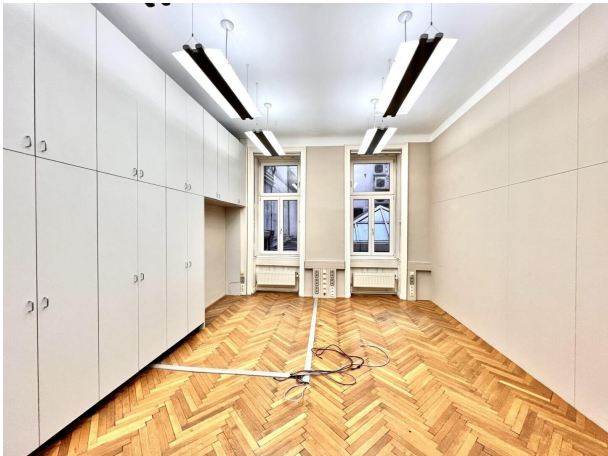
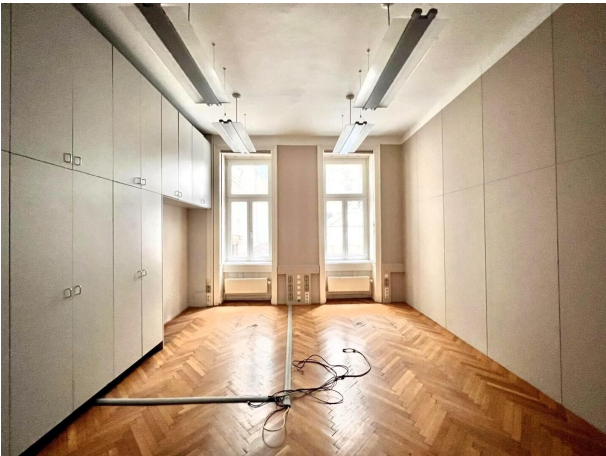
**Mag. Robin Kalandra**

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

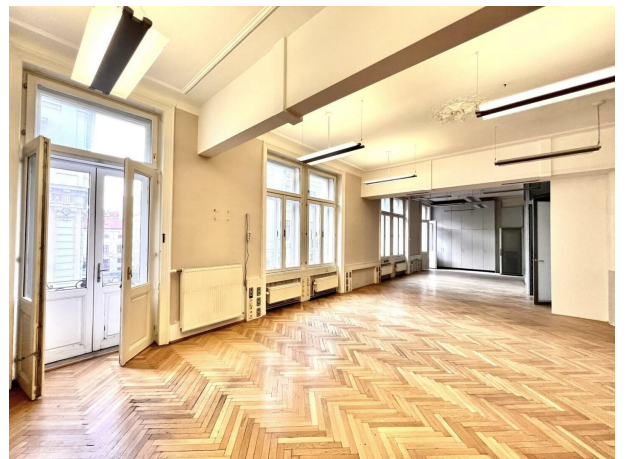
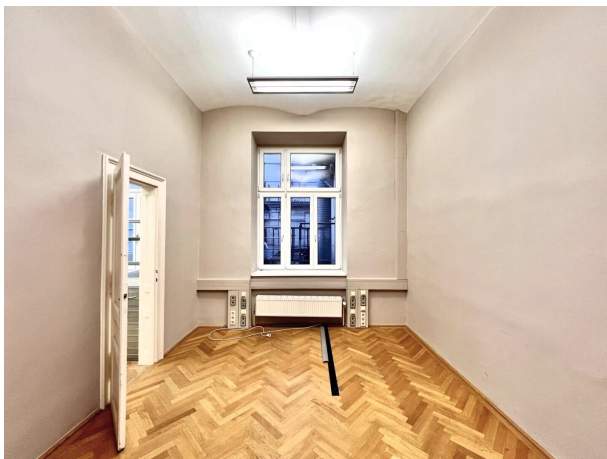




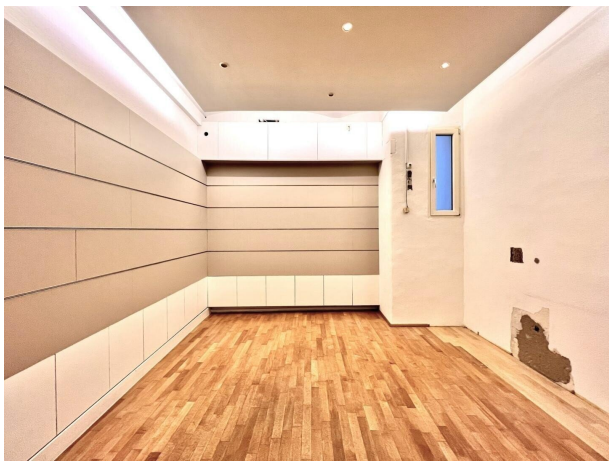
























## Objektbeschreibung

KLASSISCHES ALTBAUBÜRO nahe "HOHER MARKT"

Diese Bürofläche liegt im 2. und 3.Liftstock eines repräsentativen Stilhauses und bietet folgende

Raumaufteilung:

2.Stock:

Vorraum, 3 hintereinander angeordnete Großraumbüros, ein weiteres Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen;  
Innenstiege in den

3.Stock:

Großraumbüro mit 2 Balkonen, 3 weitere Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen.

Ausstattung:

- der Bürobereich ist durchgehend Eichen-Parkettboden ausgelegt
- die Sanitär- & Abstellräume sind weiß/ grau verflies
- ausgestattete Küche

Zur Berücksichtigung individueller Mieterwünsche, wurden die Oberflächen noch nicht final adaptiert und kann entweder noch eine Sanierung gemäß Mieterwunsch (in Absprache) erfolgen oder es wird eine Baukostenbeteiligung angeboten.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich für Büro Zwecke.

Mietvertragsdauer: befristet auf 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

Kautions: 3-6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich)

Aktuelles Heizkostenkonto: Euro 467,06

Ein Energieausweis wurde beim Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRY9>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap