

## **360° TOUR // ERSTBEZUG- REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO NAHE ALBERTINA**



**Objektnummer: 18007**

**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>	193,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.871,60 €
<b>Kaltmiete</b>	4.328,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	398,98 €
<b>USt.:</b>	865,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

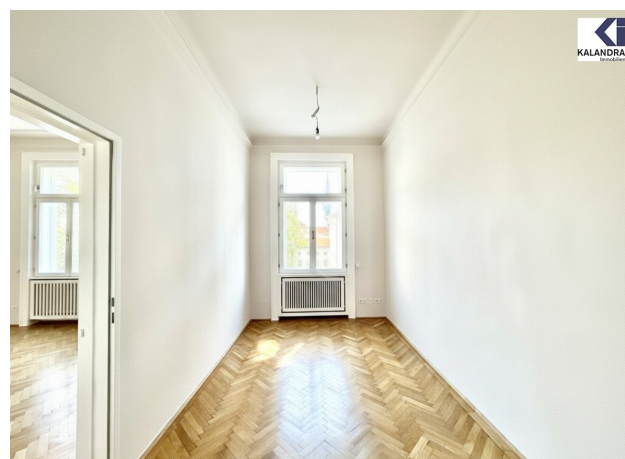
## Ihr Ansprechpartner



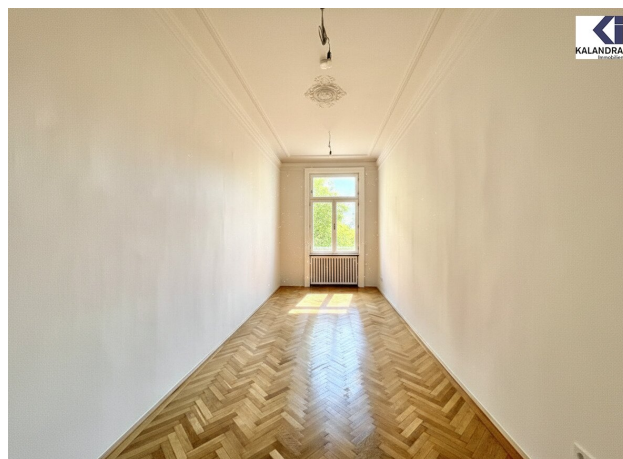
**Mag. Robin Kalandra**

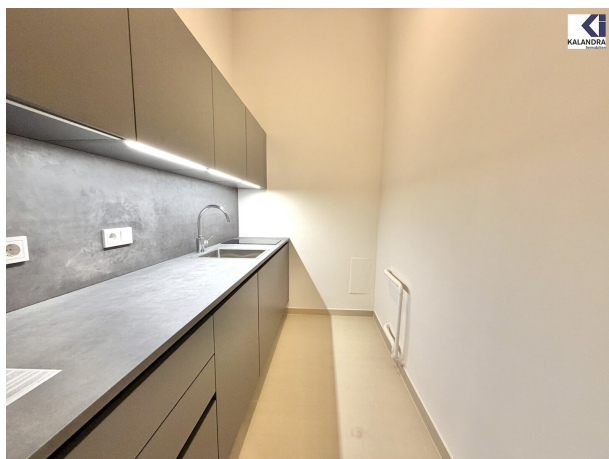
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913

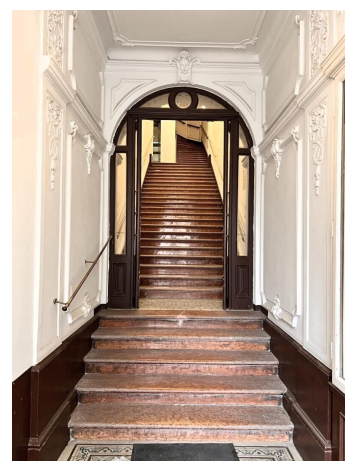




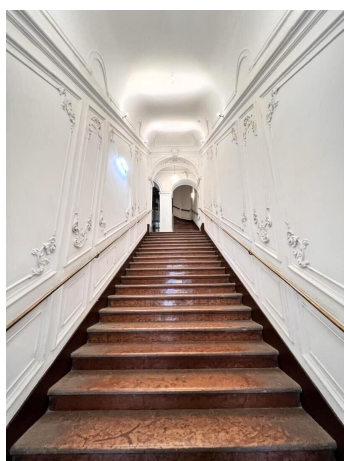








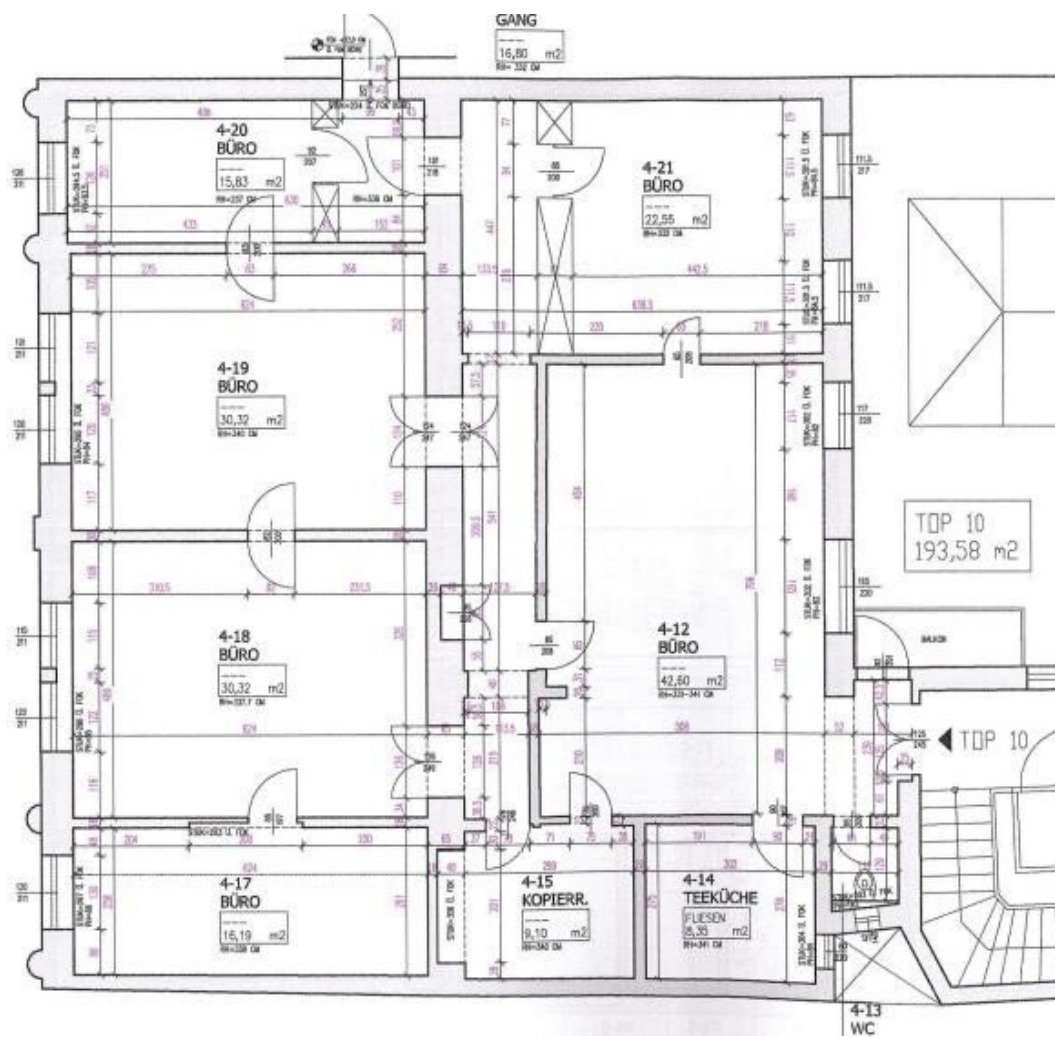


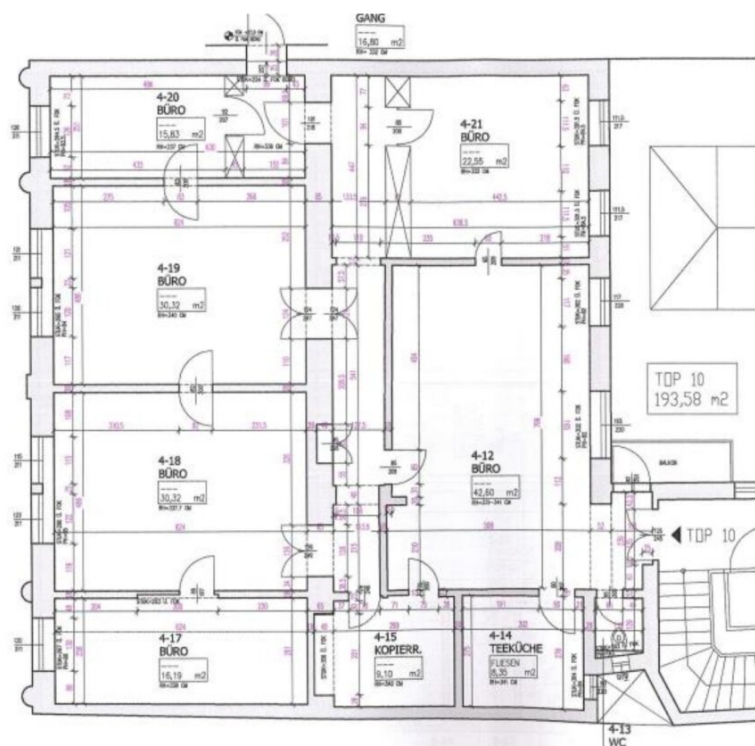














## Objektbeschreibung

### KLASSISCHES ALTBAUBÜRO NAHE ALBERTINA

Diese Bürofläche liegt im 4.Liftstock eines Stilhauses und wird vor Einzug noch renoviert.

Raumaufteilung:

Vorraum, 6 Büroräume, Archivraum, Küche, WC.

Ausstattung:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- alle Büroräume sind massivem Eichenparkettboden ausgestattet
- die Sanitärräume & Küche sind verflies
- Klimatisierung
- Hauszentralheizung (Fernwärme)

Der Einbau einer Dusche wäre möglich.

Vermietung erfolgt ausschließlich als Büro

Mietvertrag: 10 Jahre befristet

Mindestmietdauer: 3 Jahre

Kautionsbetrag: 3-6 Bruttomonatsmieten

Heizkostenkonto: Euro 193,58

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360 Tour:

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

## **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