

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVE ALTBAUBÜROFLÄCHEN NAHE ALBERTINA



Büro

Objektnummer: 18008

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>	828,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	23
<b>WC:</b>	12
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,63
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16.575,00 €
<b>Kaltmiete</b>	18.531,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.708,09 €
<b>USt.:</b>	3.706,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

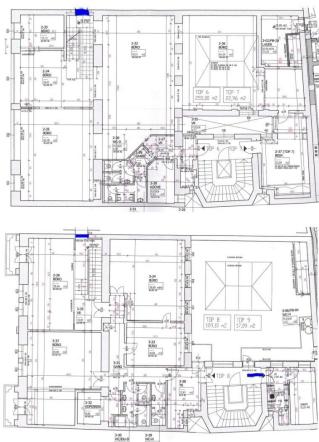
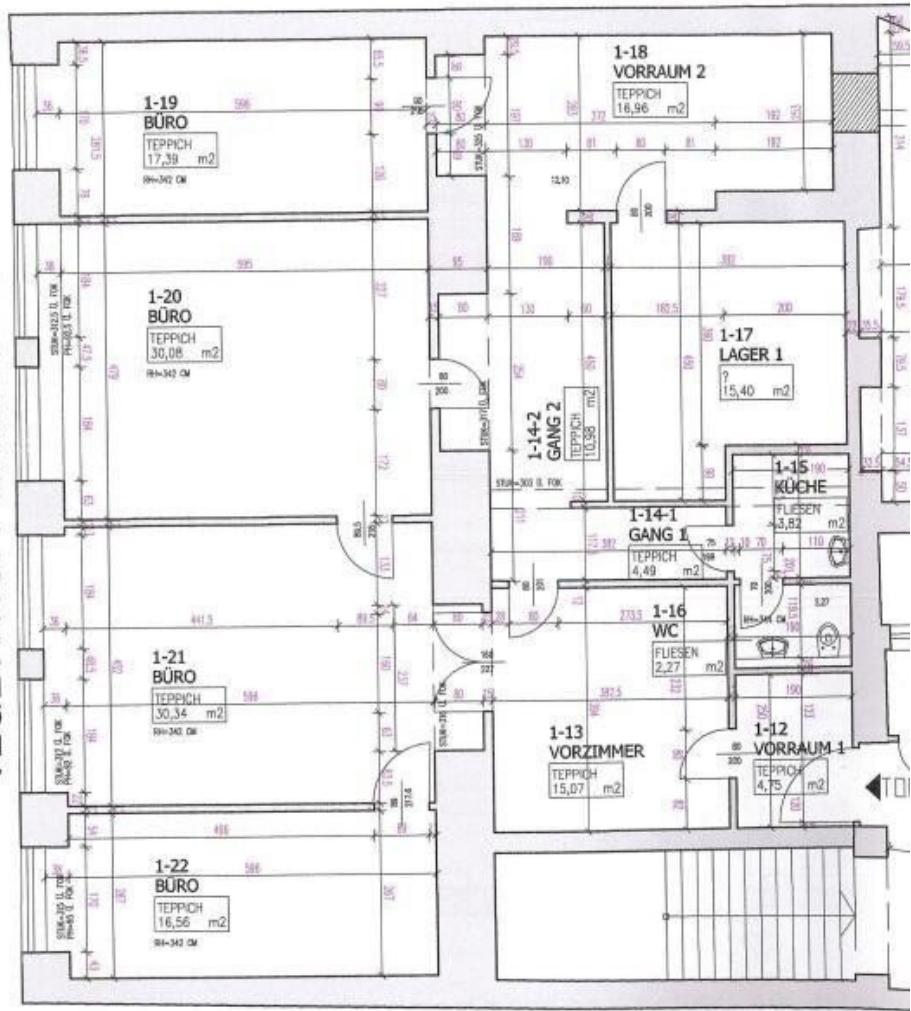
## Ihr Ansprechpartner

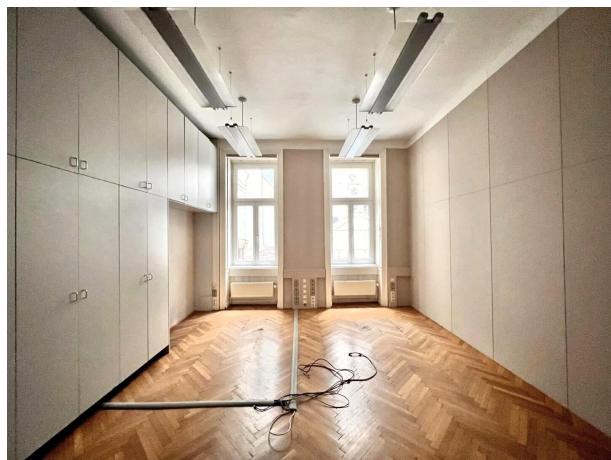


### Mag. Robin Kalandra

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

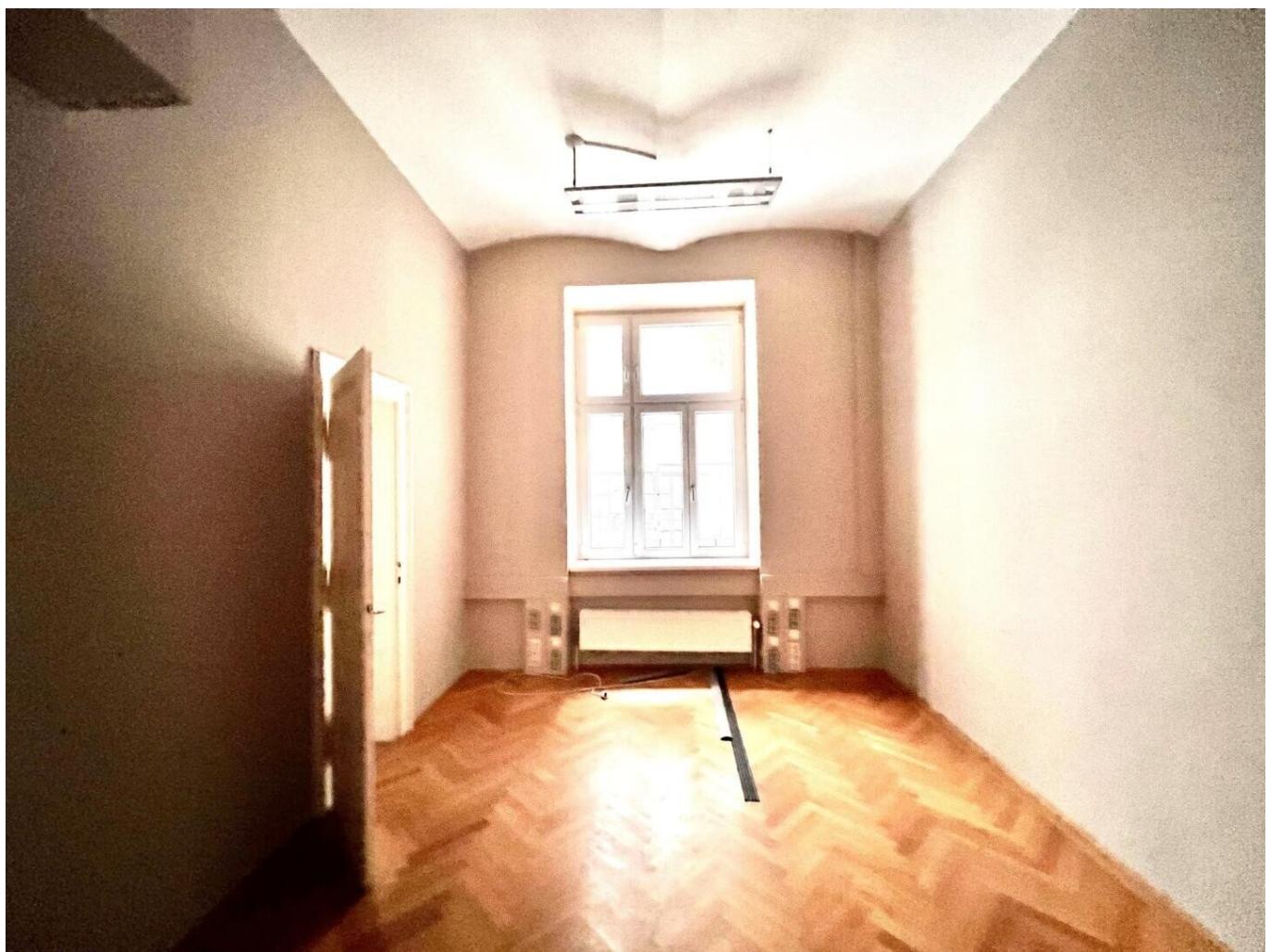


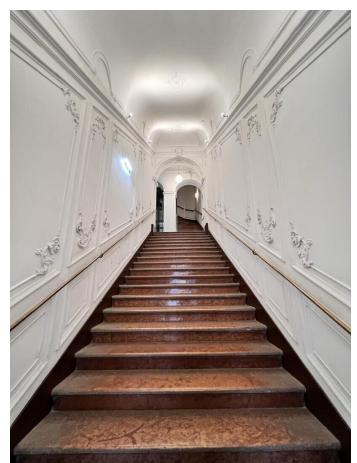












# Objektbeschreibung

## KLASSISCHES ALTBAUBÜRO nahe ALBERTINA

Diese Büroflächen liegen im 1, 2, 3 + 4. Liftstock eines Stilhauses und werden vor Einzug eines neuen Mieters noch renoviert.

Raumaufteilung:

Top 4 (1. Stock)

Vorraum, 5 Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC

Top 6,7,8: (2. & 3. Stock)

2. Obergeschoß:

Vorraum 3 hintereinander gelegene Großraumbüros, ein weiteres Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC; Innenstiege in das

3. Obergeschoß:

ein Großraumbüro mit 2 Balkonen, 3 weitere Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC

Top 10 (4. Stock)

Vorraum, 6 Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC

Ausstattung:

- der Bürobereich ist durchgehend mit Eichenparkettboden ausgelegt
- die Sanitär- & Abstellräume sind weiß verfliesst
- eingerichtete Küchen
- Hauszentralheizung (Fernwärme)

Da die Mieterwünsche individuell sind, wurden die Oberflächen noch nicht adaptiert und kann entweder eine Sanierung gemäß Mieterwunsch (in Absprache) oder ein Baukostenzuschuß erfolgen.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich für Bürozwecke.

Mietvertrag: 10 Jahre befristet (Verlängerungsoption)

Mindestmietdauer: 3 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Heizkostenakonto: dzt. Euro 828,75

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360° Tour - top 4:

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

360° Tour - top 6,7,8:  
<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRY9>

360° Tour - top 10  
<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