

## **360° TOUR // GENERALSANIERTE PRAXIS/ ALTBAUBÜRO in OPERNNÄHE**



Innenhof

**Objektnummer: 18531**

**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>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	194,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,27 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.454,64 €
<b>Kaltmiete</b>	4.882,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,03 €
<b>USt.:</b>	976,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



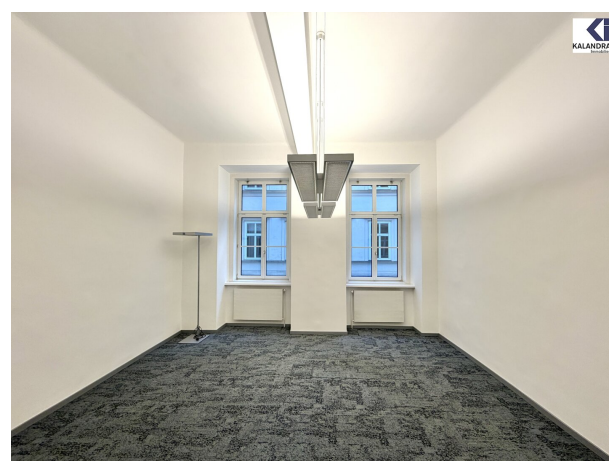
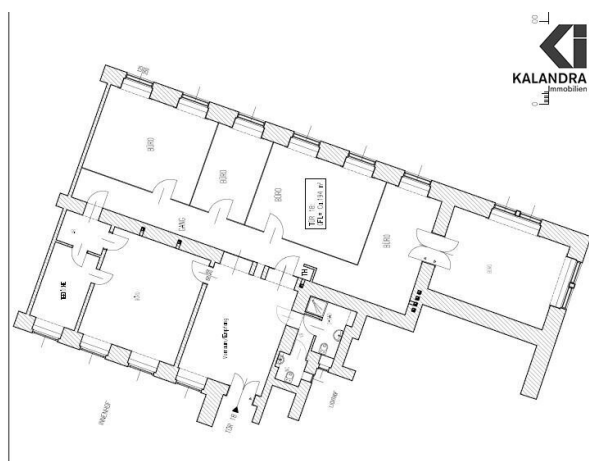
**Mag. Robin Kalandra**

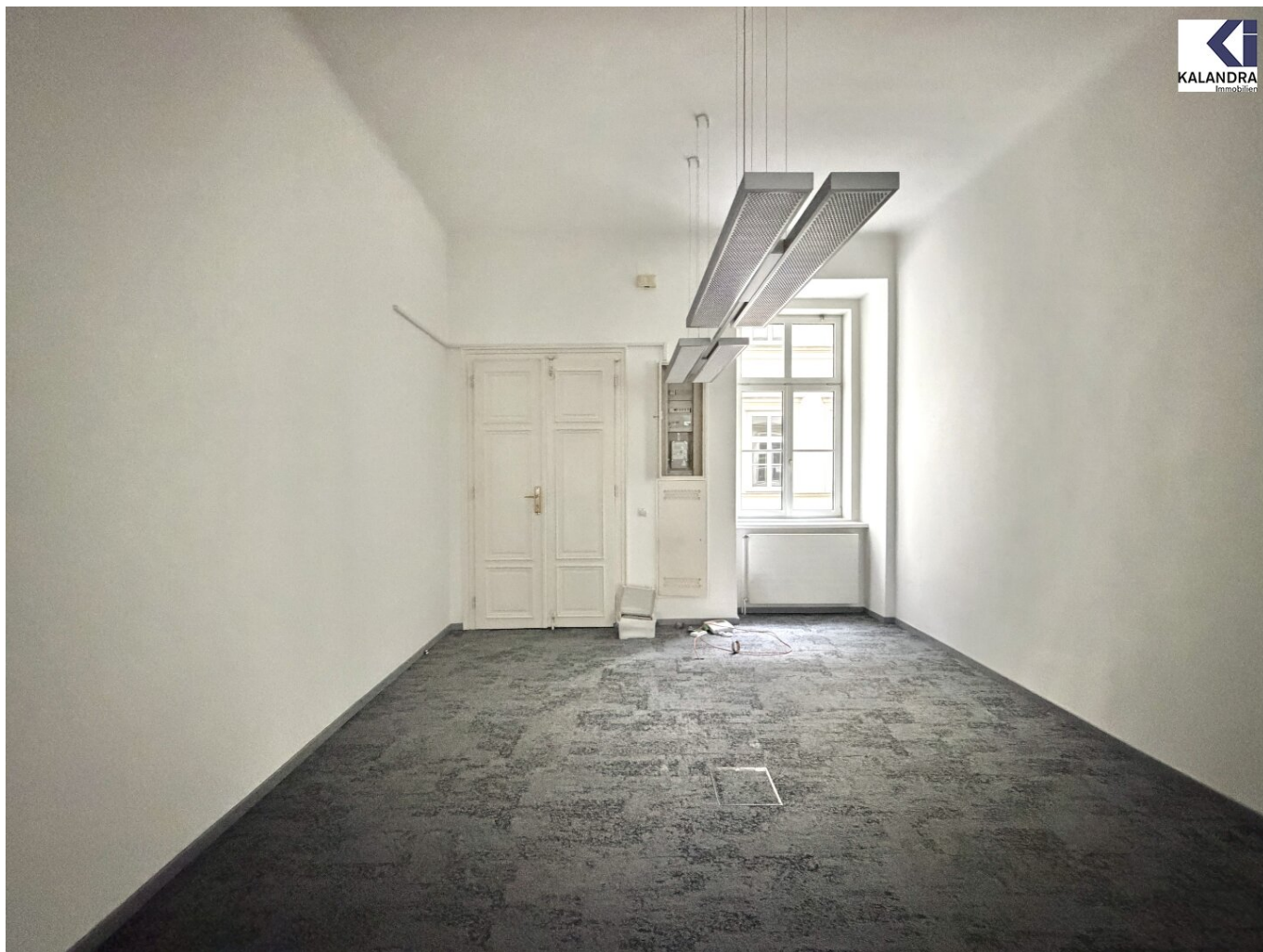
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913  
H +43-69911804004











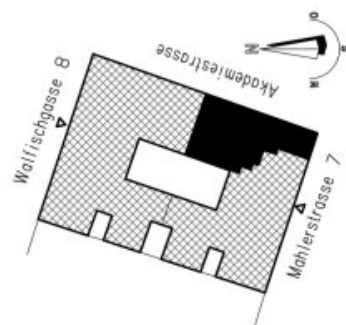






1010 WIEN  
MAHLERSTRASSE 7

1.STOCK  
BÜRO  
TOP 18  
Ca. 194 m<sup>2</sup>

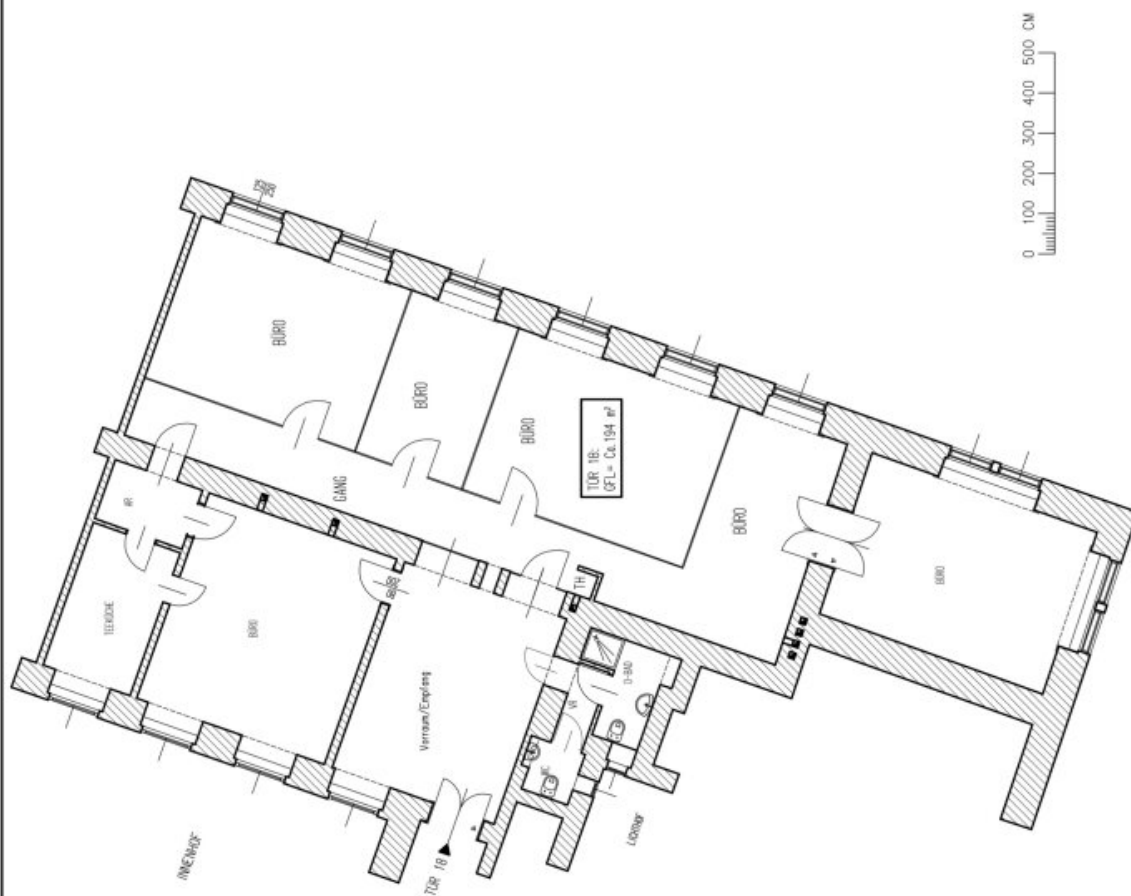


Santner  
Immobilienberatung GmbH  
Technisches Büro - Ingenieurbüro

Hütteldorfer Strasse 52 1150 Wien  
Tel. 01/789 01 01 Fax. 01/789 01 01/20



Plan Nr.: 1-M7-1-I  
Datum: 13.10.2025





# Objektbeschreibung

## **BÜRO / ORDINATION nahe STAATSOPER & RINGSTRÄßEN GALERIEN**

Diese barrierefreie, im zweiten Liftstock eines Innenstadt-Palais gelegene Bürofläche/ Ordination bietet folgende

### **Raumaufteilung:**

- zentraler Flur
- 6 große Räume
- 2 WC-Anlagen
- Küche
- Serverraum

### **Ausstattung:**

- Teppichboden
- Sanitärräume modern verflies
- Fensterbank-Kabelkanäle
- eingerichtete Küche
- Beleuchtungskörper (Pendelleuchten)
- Gas-Etagenheizung

Tiefgaragen-Parkplätze wären in den nahegelegenen Ringstraßen-Galerien anmietbar.

Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 3-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

Kautionsbetrag: 6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich)

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Ordination (grundsätzliche Eignung für Arzt oder Beauty Salon), die entsprechend gut ausgebaut ist.

Achtung: Bei unecht steuerbefreiten Mietern werden 20% VSt.-Äquivalent auf den Hauptmietzins zusätzlich verrechnet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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