

# GENERALSANIERTES ALTBAUBÜRO



**Objektnummer: 18556**

**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>	1050 Wien, Margareten
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.264,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,93 €
<b>USt.:</b>	308,20 €

## Ihr Ansprechpartner



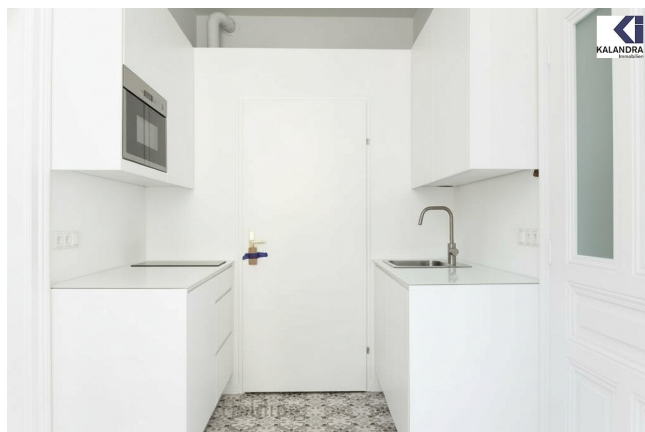
### **Mag. Robin Kalandra**

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

T +43-1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

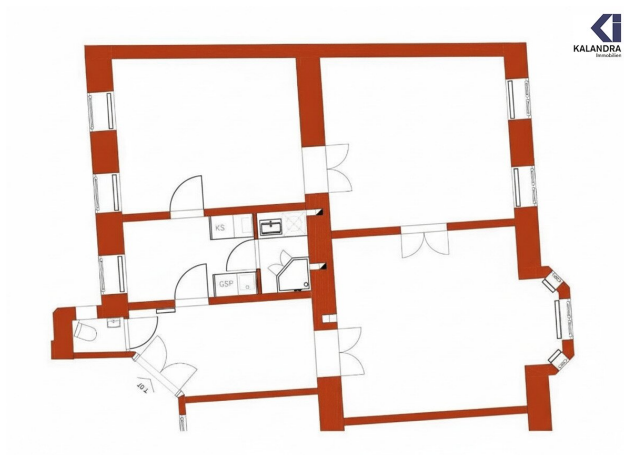
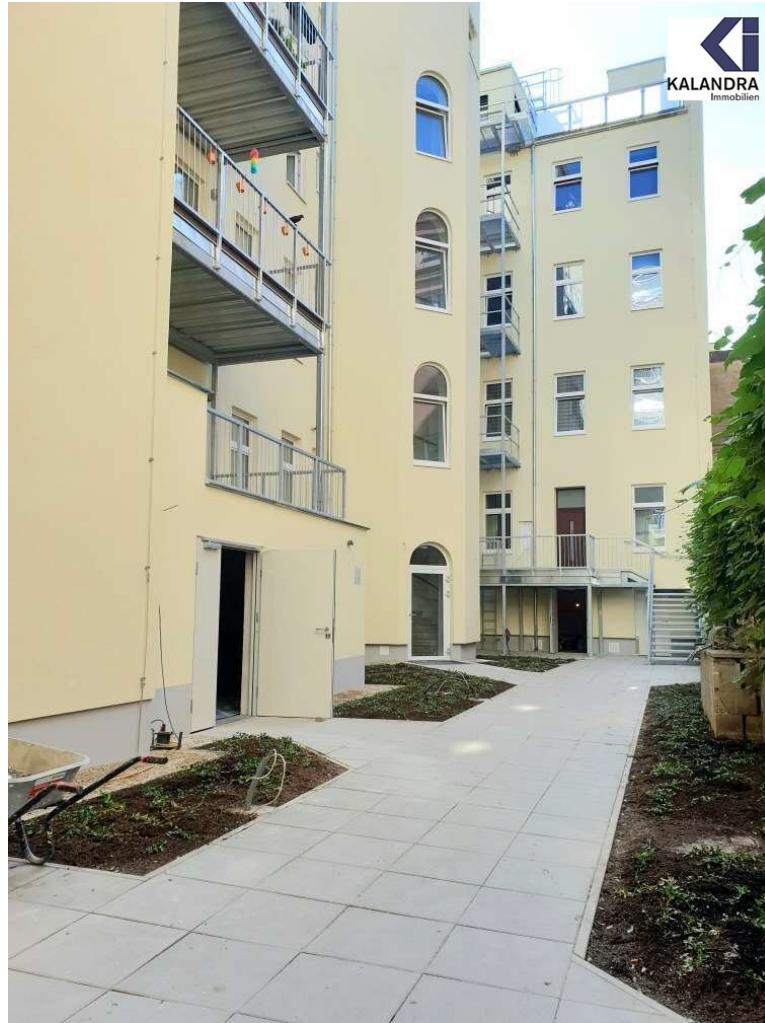
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











1120 Wien, Schönbrunner Straße 219/Top 7



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Bürofläche im 1. Liftstock (Belle Etage) eines revitalisierten Gründerzeithauses in bester Lage des 12. Bezirks verbindet historischen Charme mit funktionaler Raumaufteilung.

Die aufwendig sanierte Einheit besticht durch ihren klassischen Altwiener Stil:

- edles Fischgrätparkett
- Altwiener Flügeltüren
- stilvolle Stuckelemente
- Jugendstilfliesen im Vorzimmer und Küchenbereich

Diese Details verleihen dem Objekt einen repräsentativen Charakter und machen es ideal für Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Agenturen.

### Raumaufteilung

Die Büroeinheit umfasst ca. 98,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum/Wartebereich mit separatem WC
- drei helle Bürozimmer
- hochwertige Tischlerküche



- Pausenraum
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Die flexible Raumanordnung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – von Einzel- und Teambüros bis hin zu Besprechungs- und Kanzleistruktur.

### **Mietkonditionen**

Der Mietzins stellt sich derzeit wie folgt dar:

- Nettomietzins: EUR 1.650,00
- Allgemeine Betriebskosten: EUR 210,46
- Betriebskosten Aufzug: EUR 39,13
- **Gesamtbelastung Netto: EUR 1.899,59**

Umsatzsteuer: EUR 379,92

Bruttomietzins gesamt: EUR 2.279,50

Kaution: EUR 7.000, --

# Lage

## Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch die öffentliche Anbindung und eine sehr gute Infrastruktur:

- U4-Station „Längenfeldgasse“ in unmittelbarer Nähe
- in wenigen Minuten mit der U4 zum Schlosspark Schönbrunn
- nur fünf U-Bahn-Stationen bis Karlsplatz / Wiener Staatsoper
- die Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Nahversorgern ist in wenigen Gehminuten erreichbar

In den umliegenden Liegenschaften stehen bei Bedarf Garagenstellplätze zur Anmietung zur Verfügung, wodurch die Erreichbarkeit mit dem Auto zusätzlich attraktiv ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### 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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap