

# MODERNE BÜROFLÄCHEN



**Objektnummer: 18575**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	706,35 m²
<b>Zimmer:</b>	15
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.242,08 €
<b>Kaltmiete</b>	12.622,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.380,00 €
<b>USt.:</b>	2.524,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



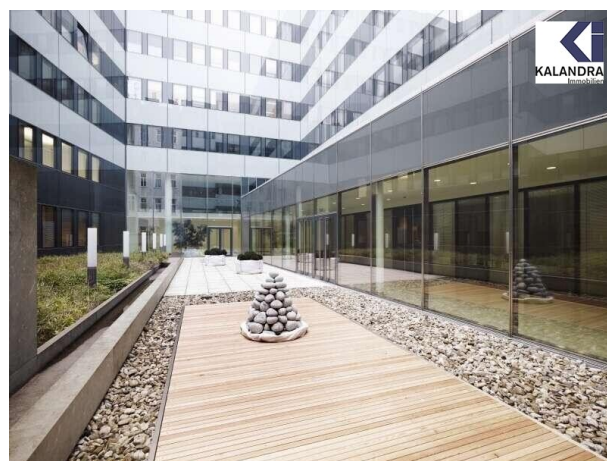
**Mag. Robin Kalandra**

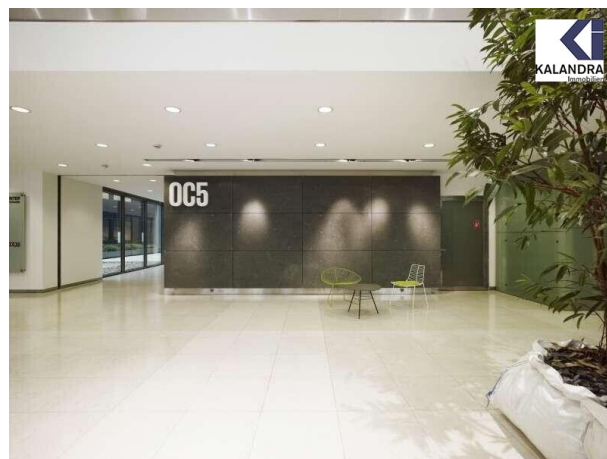
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

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













**A - 1050 WIEN**  
**WIEDNER HAUPTSTRASSE**  
**120-124**

**4.OBERGESCHOSS**  
**BÜRO**

**TOP 4.OG 4.1**  
**ca. 583 m<sup>2</sup>**



M 1:175

**ORAG**

Immobilien | Seit 1871  
Herrnstr. 120-124, 1050 Wien, Tel. 01 479 10 10, Fax 01 479 10 11, E-Mail: info@orag.at

gez.: GA

22.01.2026





**A - 1050 WIEN**  
**WIEDNER HAUPTSTRASSE**  
**120-124**

**3.OBERGESCHOSS**  
**BÜRO**

**TOP OG 3.1A**  
**ca. 123 m<sup>2</sup>**



M 1:150

**ORAG**  
Immobilien | Seit 1871

Herrengasse 17, A-1010 Wien, Tel.: +43 (0) 1/ 534 73 -, Fax DW 260

gez.: GA

11.02.2026



# Objektbeschreibung

## NEUBAU-BÜROFLÄCHE

Diese im zweiten Liftgeschoß eines modernen Neubaus gelegene Bürofläche gliedert sich wie folgt:

Raumaufteilung:

15 Büroräume, 1 Abstellraum und ein Lager, Teeküche, 2 WC Einheiten mit je 2 WC und dazugehörigen Waschräumen

Ausstattung:

- neuer Teppichbelag,
- EDV-Verkabelung,
- Malerein neu.

Das Entree des Hauses ist sehr repräsentativ, der Empfang wird von einem Sicherheitsdienst betreut.

Für die Beheizung & Klimatisierung werden dzt. monatlich Euro 0,57/ m<sup>2</sup> netto vorgeschrieben.

Infrastruktur:

PKW-Stellplätze gibt es in einer öffentlichen Garage in der Nähe.

Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und nette Lokale finden Sie in der Wiedner Hauptstraße;

öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 1, 62, 65, 6, 18, Wiener Lokalbahn, S-Bahn.

Mindestmietdauer: 5 Jahre

Bei 7 Jahren Kündigungsverzicht Hauptmietzinsreduktion um 0,25 €/ m<sup>2</sup>.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap