

MODERNE BÜROFLÄCHEN



Objektnummer: 18575

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	706,35 m ²
Zimmer:	15
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	10.242,08 €
Kaltmiete	12.622,08 €
Betriebskosten:	2.380,00 €
USt.:	2.524,42 €
Provisionsangabe:	

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











KALANDRA
Immobilien



A - 1050 WIEN
WIEDNER HAUPTSTRASSE
120-124

4.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 4.OG 4.1
ca. 583 m²



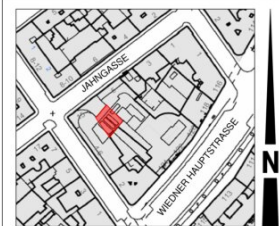
M 1:175

ORAG
Immobilien | Seit 1871
Herengasse 10 | 1040 Wien | Tel. +43 (0)1 479 01 20
gez.: GA 22.01.2026

A - 1050 WIEN
WIEDNER HAUPTSTRASSE
120-124

3.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP OG 3.1A
ca. 123 m²



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/ m² 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 €/ m².

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 <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap