

## **Generalsanierte Bürofläche in repräsentativer Lage!**



**Objektnummer: 271546261**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien, Landstraße                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 514,37 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 126,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,07                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 10.777,62 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 12.297,15 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.519,53 €                               |
| <b>USt.:</b>                         | 2.459,43 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lukas Suk**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 676 7304391

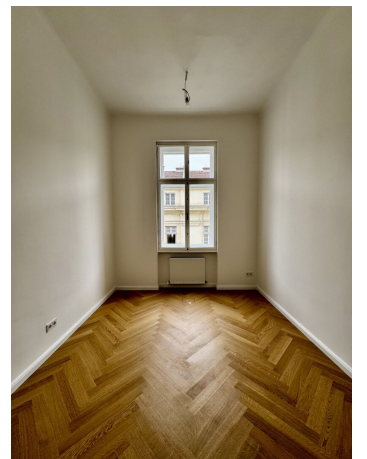
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





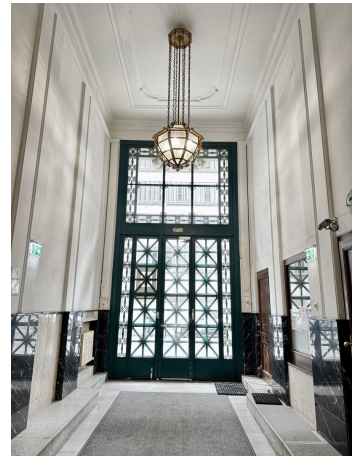








## 2. OBERGESCHOSS





# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses generalsanierte Büro befindet sich direkt am **Schwarzenbergplatz**.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, in der umliegend Gegend befindet sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés.

Die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Aufteilung:

- zwei Eingänge
- Gang
- WC
- Großer Büroraum
- 3 Balkone
- 1 Bürozimmer mit angrenzender Küche
- Abstellraum
- ein weiteres Bürozimmer
- Abstellraum

- EDV-Raum
- WC
- Gang
- 7 weitere Büroräume
- 1 weiterer EDV-Raum
- 1 weiterer Abstellraum
- 1 weitere Teeküche
- getrennte Toiletten

Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 21,00 EUR / m<sup>2</sup> / netto
- Betriebskosten: 2,96 EUR / m<sup>2</sup> / Monat
- **HMZ + BK: 12.297,15 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 14.756,58 EUR (inkl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap