360 TOUR // GENERALSANIERTE ALTBAUETAGE



Objektnummer: 18605

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	272,34 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaltmiete (netto)	3.404,25 €
Kaltmiete	3.927,65 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	523,40 €
USt.:	785,53 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.























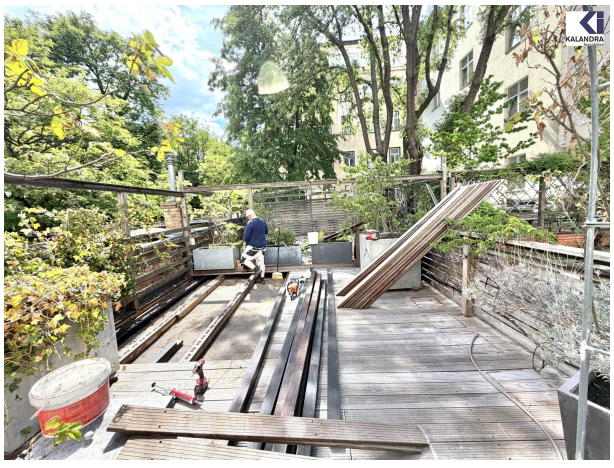








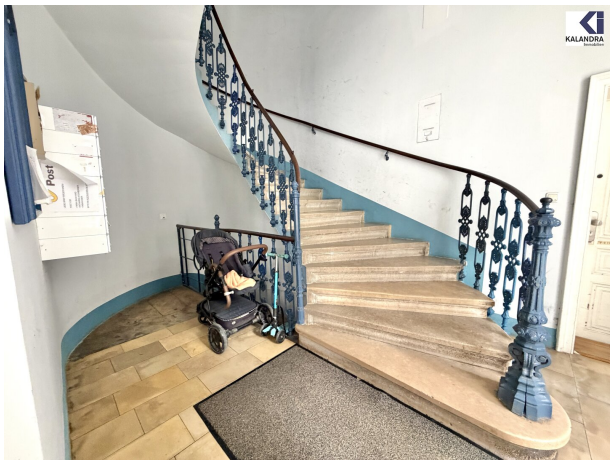




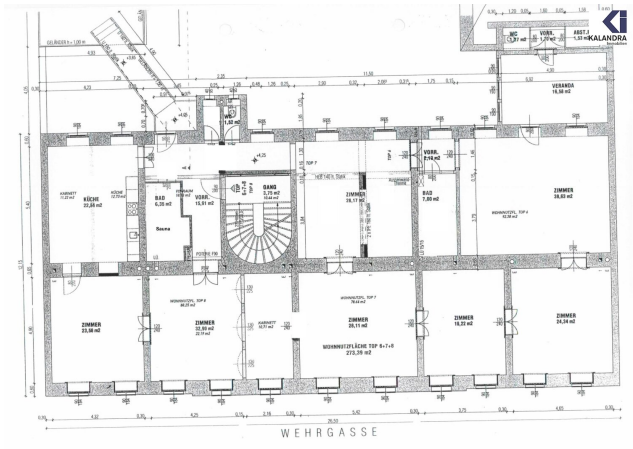


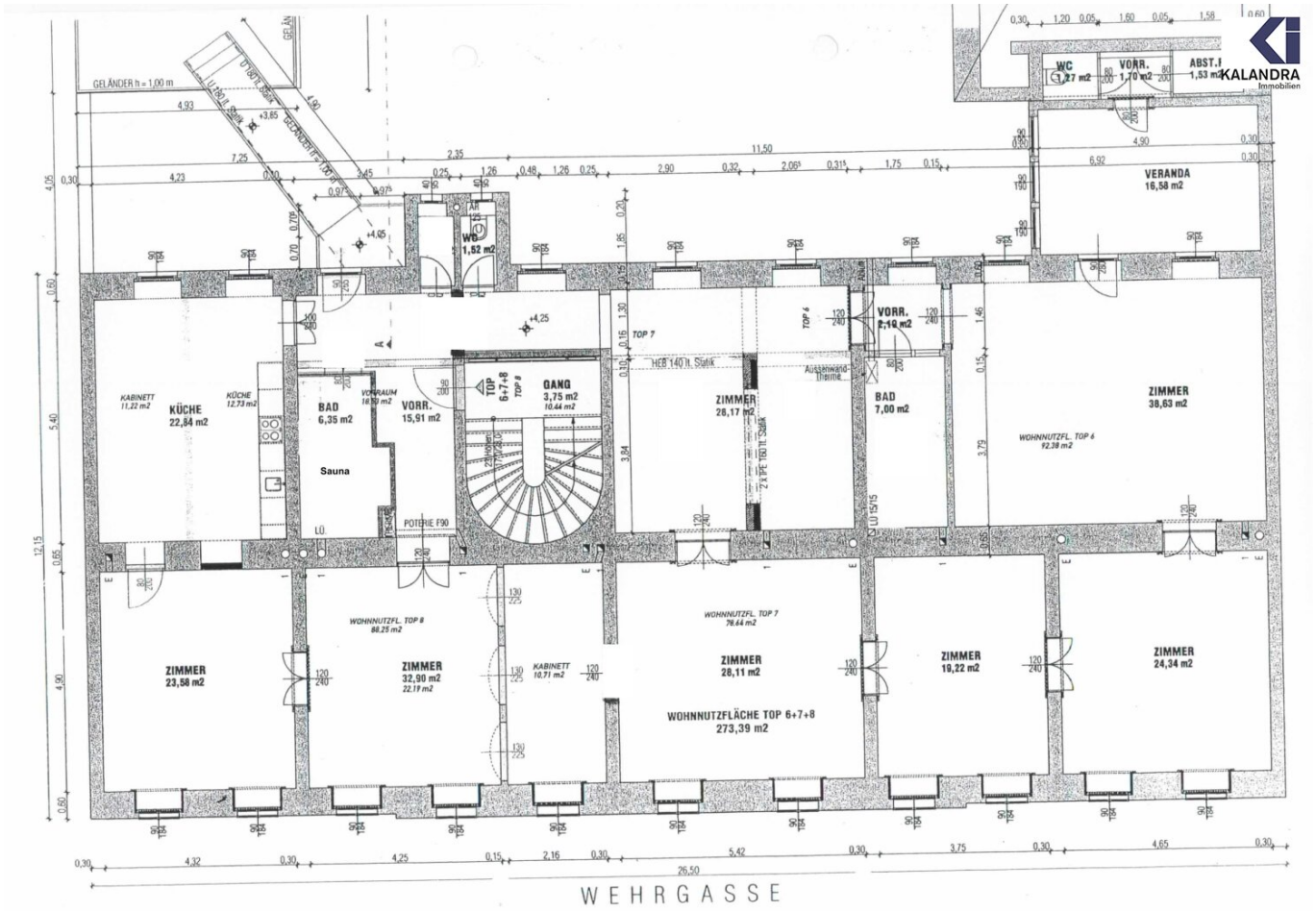









KALANDRA
WEHRGASSE


GELÄNDER h = 1,00 m
WC
1,27 m2
VORR.
1,70 m2
ABST.
1,53 m2
VERANDA
16,58 m2
WC
1,52 m2
KABINETT
11,22 m2
KÜCHE
22,54 m2
KÜCHE
12,73 m2
BAD
6,35 m2
VORRAUM
1,80 m2
VORR.
15,91 m2
Sauna
POTERIE F90
TOP 6+7+8
GANG
3,75 m2
10,44 m2
TOP 7
HEB 140 n. Statik
ZIMMER
28,17 m2
TOP 6
VORR.
2,19 m2
BAD
7,00 m2
Aussenwand-Trennung
ZIMMER
38,63 m2
WOHNNUTZFL. TOP 6
92,38 m2
ZIMMER
23,58 m2
WOHNNUTZFL. TOP 8
86,25 m2
ZIMMER
32,90 m2
22,19 m2
KABINETT
10,71 m2
WOHNNUTZFL. TOP 7
78,44 m2
ZIMMER
28,11 m2
WOHNNUTZFLÄCHE TOP 6+7+8
273,39 m2
ZIMMER
19,22 m2
ZIMMER
24,34 m2
26,50
WEHRGASSE

Objektbeschreibung

Diese geräumige Altbaubüro in einer Liegenschaft aus dem Jahr 1885 befindet sich im **1. Stock,** wurde umfassend saniert und steht nun **zur unbefristeten Miete** zur Verfügung.

Auf herrschaftlichen, rd. **272m² Wohnfläche** bietet diese einzigartige Wohnung folgende Annehmlichkeiten:

- großzügiger Eingangsbereich mit genügend Platz für eine Garderobe,
- eine Sauna mit Vorraum, worin sich eine Dusche und Handwaschbecken befinden,
- eine großzügige Küche mit diversen Geräten und freistehenden Gefrier-Kühl-Kombinationen inkl. Bar und Sitzmöglichkeiten mit Blick in den Innenhof,
- 8 Räume, welche vielseitig genützt werden können (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Kleiderschrank, etc.),
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Abstellflächen und Doppelhandwaschbecken ,
- zwei getrennte WC's,
- zwei Abstellräume (und einer davon inkl. Waschmaschinen-Anschluss),
- eine Terrasse im Innenhof zur Eigennutzung.

Räume voller Geschichte:

Hier warten aufwendige Boiserien, kunstvolle Kassettendecken, Flügeltüren, ein Ethanol-Kamin und edles Parkett auf neue Bewohner:innen. Die historische Eleganz vereint Charme vergangener Zeiten mit der Möglichkeit, Ihre modernen Ideen stilvoll zu verwirklichen.

Sonstiges:

Die Kosten für Heizung, Warmwasser (Gas) & Strom sind in der Miete nicht inkludiert und werden separat nach Verbrauch verrechnet.

Ein **PKW Abstellplatz** (Eckplatz, Nr. 4) in der **Garage** kann zusätzlich für € 200,- pro Monat optional, zusätzlich angemietet werden.

Lage / Infrastruktur.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die **U-Bahn-Station Pilgramgasse (U4)** ist nur etwa 500 Meter entfernt und in rund 7 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie schnell und direkt zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Karlsplatz oder dem Schwedenplatz. Außerdem sind die Bushaltestellen für die Linien **13A** und **59A** in unmittelbarer Nähe. Der 13A ist in etwa 5 Minuten (ca. 400 m) zu Fuß erreichbar und führt Sie direkt ins Stadtzentrum zur Mariahilfer Straße. Die Linie 59A, nur rund 300 Meter entfernt (ca. 4 Gehminuten), verbindet Sie ebenfalls mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Für den täglichen Bedarf finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Ein **Spar** ist mit nur 160 Metern in zwei Minuten erreichbar, während ein **Billa** (ca. 400 m) und ein **Hofer** (ca. 500 m) in etwa sechs Gehminuten erreichbar sind. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum bekannten **Naschmarkt**, der mit ca. 800 Metern in nur elf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier finden Sie eine beeindruckende Vielfalt an frischen Lebensmitteln, internationalen Spezialitäten und Gastronomiebetrieben.

Auch Kultur und Freizeit kommen nicht zu kurz. In fußläufiger Umgebung liegen bekannte Attraktionen wie das **Raimund Theater**, das Haus des Meers, Museen und vieles mehr. Für Shoppingbegeisterte ist die **Mariahilfer Straße**, Wiens größte Einkaufsmeile, nur rund 2 km entfernt (ca. 30 Minuten zu Fuß). Der nahegelegene **Margaretenplatz** (ca. 450 m, 7 Minuten zu Fuß) gilt als Herz des Bezirks und lädt mit seinen Restaurants und Cafés zum Verweilen ein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap