

## 360 TOUR // REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO AM SCHOTTENTOR



image

**Objektnummer: 18458**

**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>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	385,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.803,52 €
<b>Kaltmiete</b>	12.277,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.473,90 €
<b>USt.:</b>	2.455,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

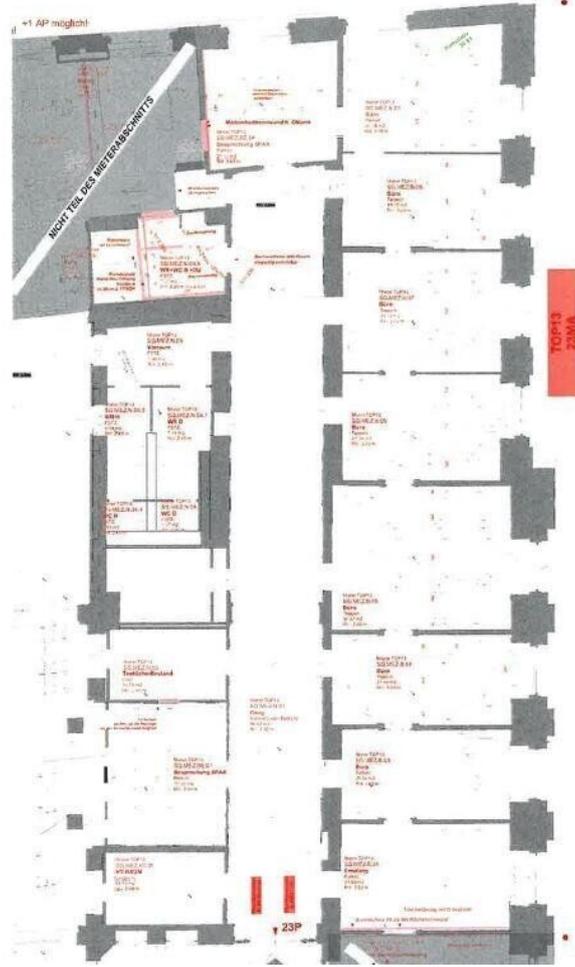


**Mag. Robin Kalandra**

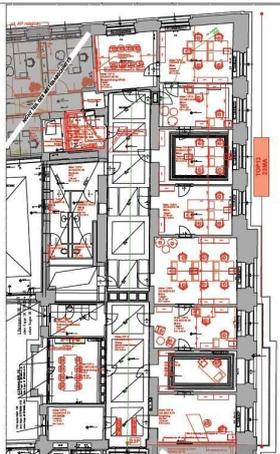
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

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









## Objektbeschreibung

### REPRÄSENTATIVES BÜRO am SCHOTTENTOR

In einem äußerst repräsentativem Bürohaus am Schottentor wird im 1. Liftstock eine Büroetage mit 8 voneinander getrennten Büroräumen vermietet.

Die Einheit im Mezzanin erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 385,84 m<sup>2</sup> und bietet eine klare Gliederung in Büro-, Besprechungs- und Nebenräume. Raumhöhen von bis zu 3,72 m unterstreichen den großzügigen Charakter der Immobilie.

Konditionen für diese Mietfläche:

Top 13 (Mezzanin) EUR 28,--/m<sup>2</sup> (netto)

Derzeitige Nebenkosten:

Heizkosten-Akonto EUR 2,54/m<sup>2</sup> (netto)

BK-Akonto EUR 3,82/m<sup>2</sup> (netto)

Raumaufteilung:

großzügiger Vorraum/ Empfang, 10 Büroräume, Abstellraum, Teeküche möbliert, 5 WCs Einheiten (jeweils Damen und Herren getrennt) sowie eine Dusche

Raumaufteilung & Flächenangaben

Raumbezeichnung Fläche (m<sup>2</sup>) Bodenbelag

Besprechung 8PAX 21,00 Parkett

Besprechung 8PAX 22,36 Parkett

Büro 20,04 Parkett

Büro 21,49 Teppich

Büro 34,37 Teppich

Büro 22,38 Teppich

Büro 25,19 Teppich

Büro 19,77 Teppich

Büro 26,08 Parkett

Empfang 23,05 Parkett

Gang 94 Marmorboden

HT-Raum 11,10 Linoleum

Teeküche 10,78 Vinyl

Vorraum 7,98 Fliesen

Ausstattung:

Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Teppich, Linoleum, Fliesen)

Raumhöhen zwischen 2,40 m und 3,72 m

Moderne Teeküche

Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren, barrierefrei

Abgehängte Decken in Nassräumen  
Be- und Entlüftung sämtlicher innenliegender Räume  
Beleuchtungskörper inkludiert. Deckenlampen Stehlampen

Diese Bürofläche steht unter Denkmalschutz.

Die Heizkosten werden monatlich mit 980,- Euro netto, gesondert vorgeschrieben.  
Der Verkehrsknotenpunkt Schottentor bietet beste öffentliche Anbindung (U2, Strassenbahnen).

Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 3-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

Eine Vermietung an Mieter, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist leider nicht gewünscht.

#### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in exklusiver Innenstadtlage im ersten Wiener Gemeindebezirk, unweit der Ringstraße, mit direkter Anbindung an die U-Bahn-Station Schottentor. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Kanzleien, Botschaften, gehobene Gastronomie sowie renommierte Bildungseinrichtungen. Die zentrale Lage garantiert beste Erreichbarkeit und höchste Repräsentativität.

#### Lage & Infrastruktur

Direktanbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U2 Schottentor, Straßenbahnlinien am Ring)  
Tiefgarage in unmittelbarer Nähe  
Vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**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