

## **360 TOUR // BÜROFLÄCHEN im RESIDENZPALAST**



Hausansicht 1

**Objektnummer: 18405**

**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>	1830
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	408,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.282,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.082,44 €
<b>USt.:</b>	1.856,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

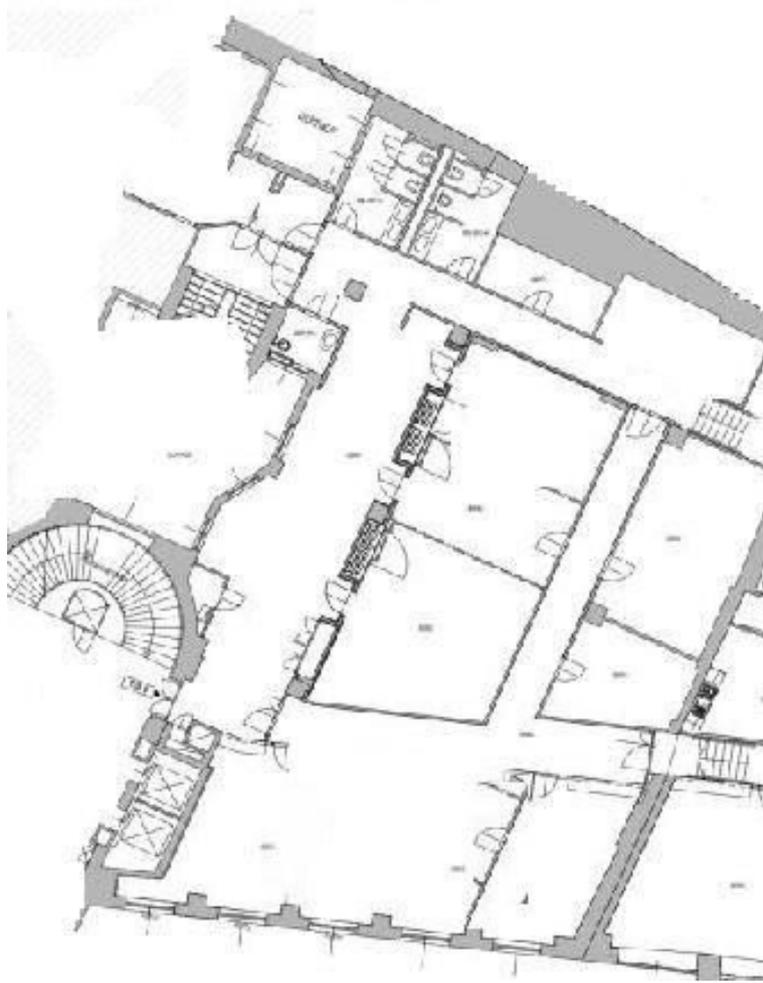


**Mag. Robin Kalandra**

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

T +43-1533326913  
H +43-69911804004



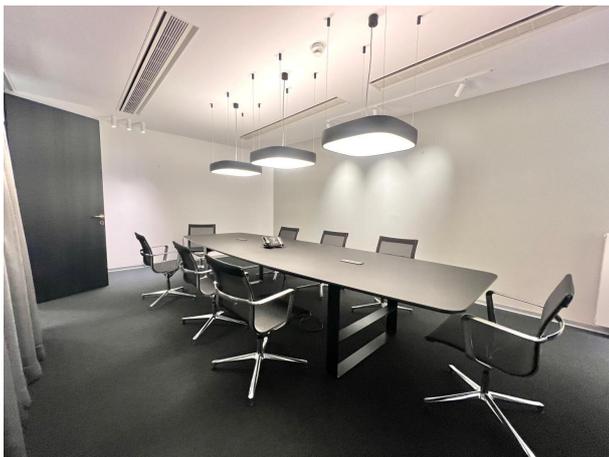




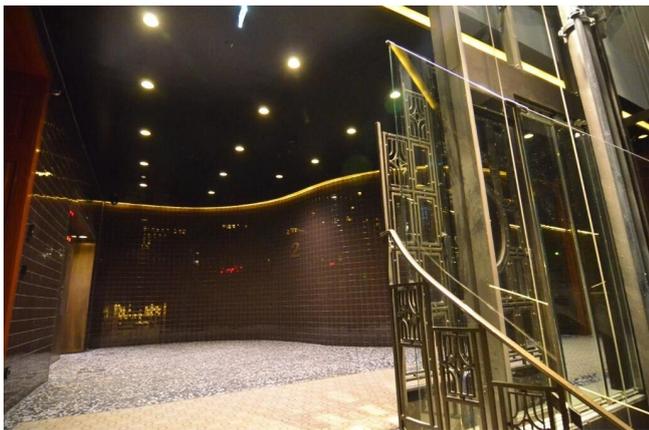


















# Objektbeschreibung

## GROßRAUMBÜRO in Wiener INNENSTADT

Diese großflächigen, weiter strukturierbaren Büroräumlichkeiten in einem äußerst repräsentativen Gebäude bieten neben einer sehr guten Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Infrastruktur folgende

### Raumaufteilung:

Großer Büroraum mit 2 zentriertem Besprechungszimmern, 2 weitere Büroräume, Teeküche, Technikraum und 3 WC,

### Ausstattungsmerkmale:

- Doppelboden inkl. Bodentanks
- Sicherheits- und Zutrittskonzept
- Deckenkühlbalken mit Einzelraumregelung
- Heizung über Radiatoren
- großzügig ausgestattete Teeküchen
- hochwertig eingerichtete Sanitärgruppen
- strukturierte CAT-6 EDV-Verkabelung
- hauseigenes Notstromaggregat

Eine bestehende komplette Möblierung & EDV- Anlage kann vom Vormieter abgelöst werden.

Diese Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

### Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Verkehrsmittel U1, U3 sowie U4 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt (Stephansplatz, Schwedenplatz),

Bus: 2A

In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Anmietung bereit, die Tiefgarage am Schwedenplatz in unmittelbarer Nähe verfügt über eine weitere Möglichkeit, sowohl Ihre als auch die Fahrzeuge Ihrer Kunden unterzubringen.

Der Kautionsbetrag beträgt 6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie).

Es wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis angeboten.

Der Mieter verpflichtet sich zu einem Kündigungsverzicht von 3 Jahren.

## 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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap