

360° TOUR // GENERALSANIERTE PRAXIS/ ALTBAUBÜRO in OPERNNÄHE



Innenhof

Objektnummer: 18531

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	194,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,27 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.454,64 €
Kaltmiete	4.882,67 €
Betriebskosten:	428,03 €
USt.:	976,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

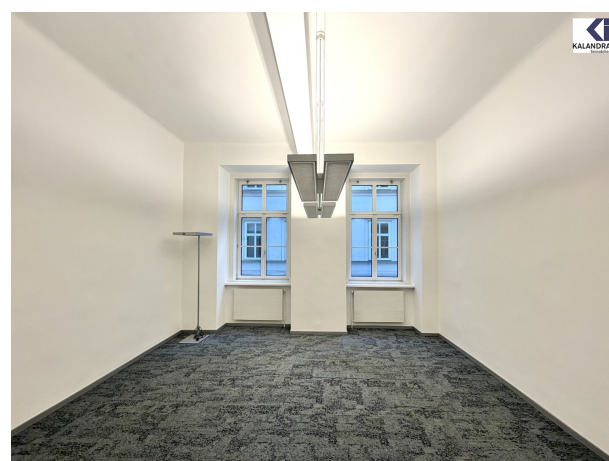
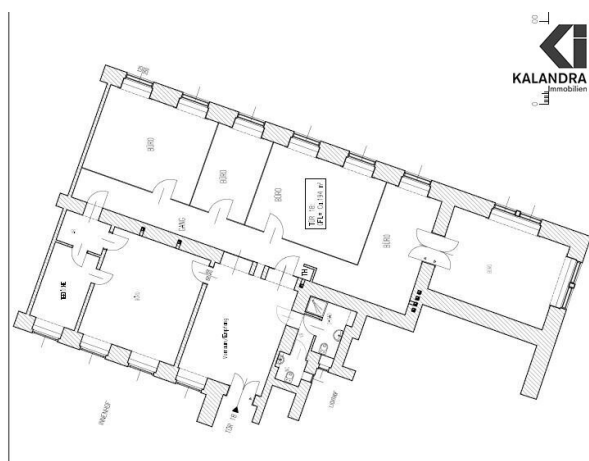


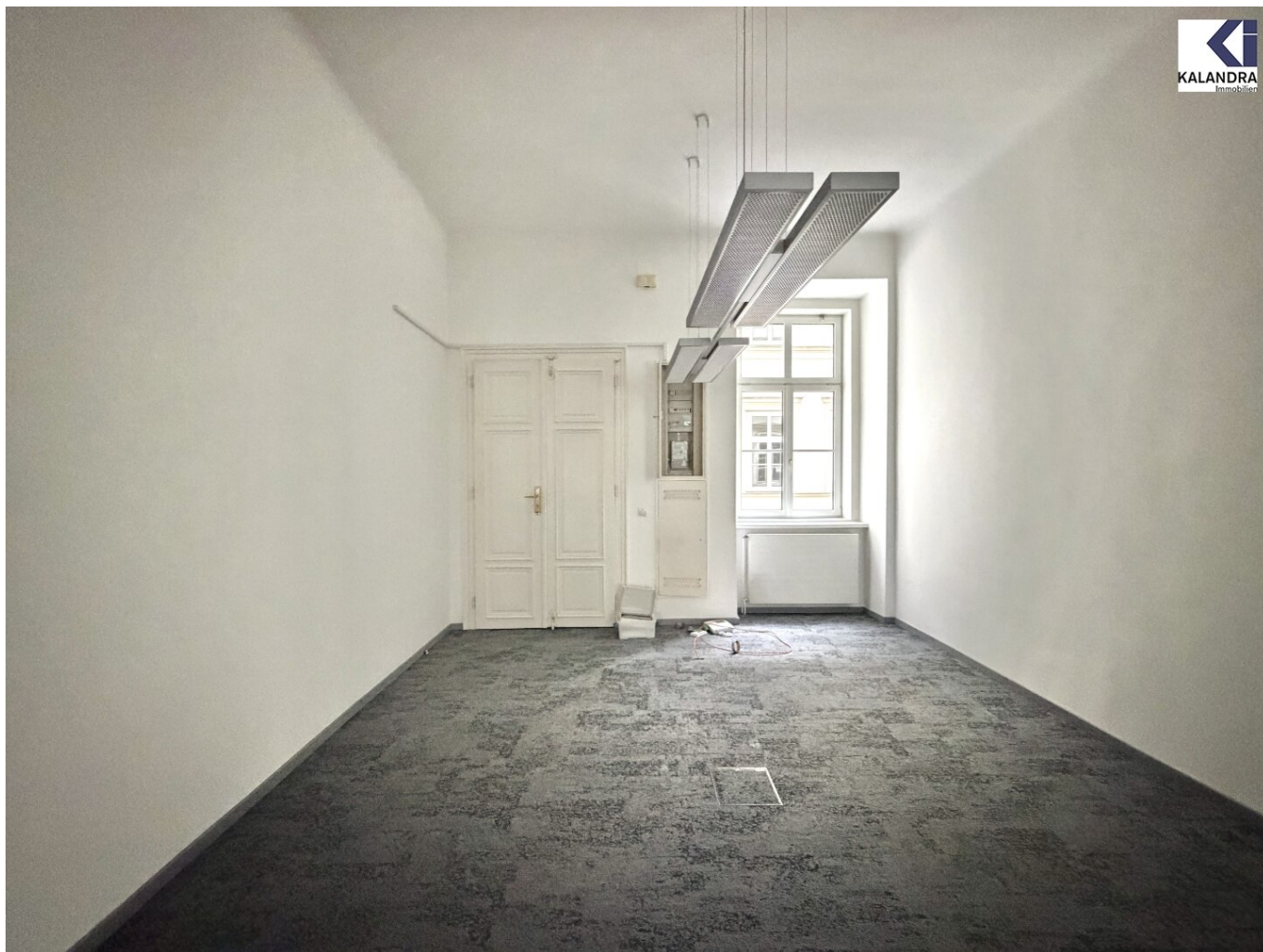
Mag. Robin Kalandra

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

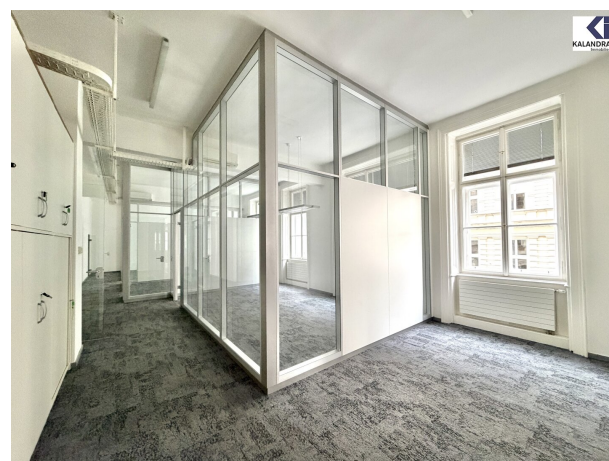
T +43-1533326913
H +43-69911804004





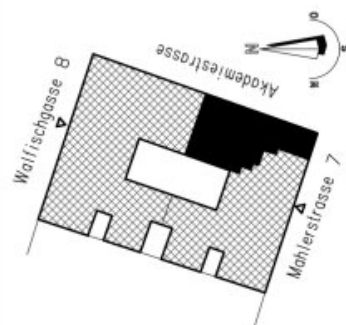






1010 WIEN
MAHLERSTRASSE 7

1.STOCK
BÜRO
TOP 18
Ca. 194 m²

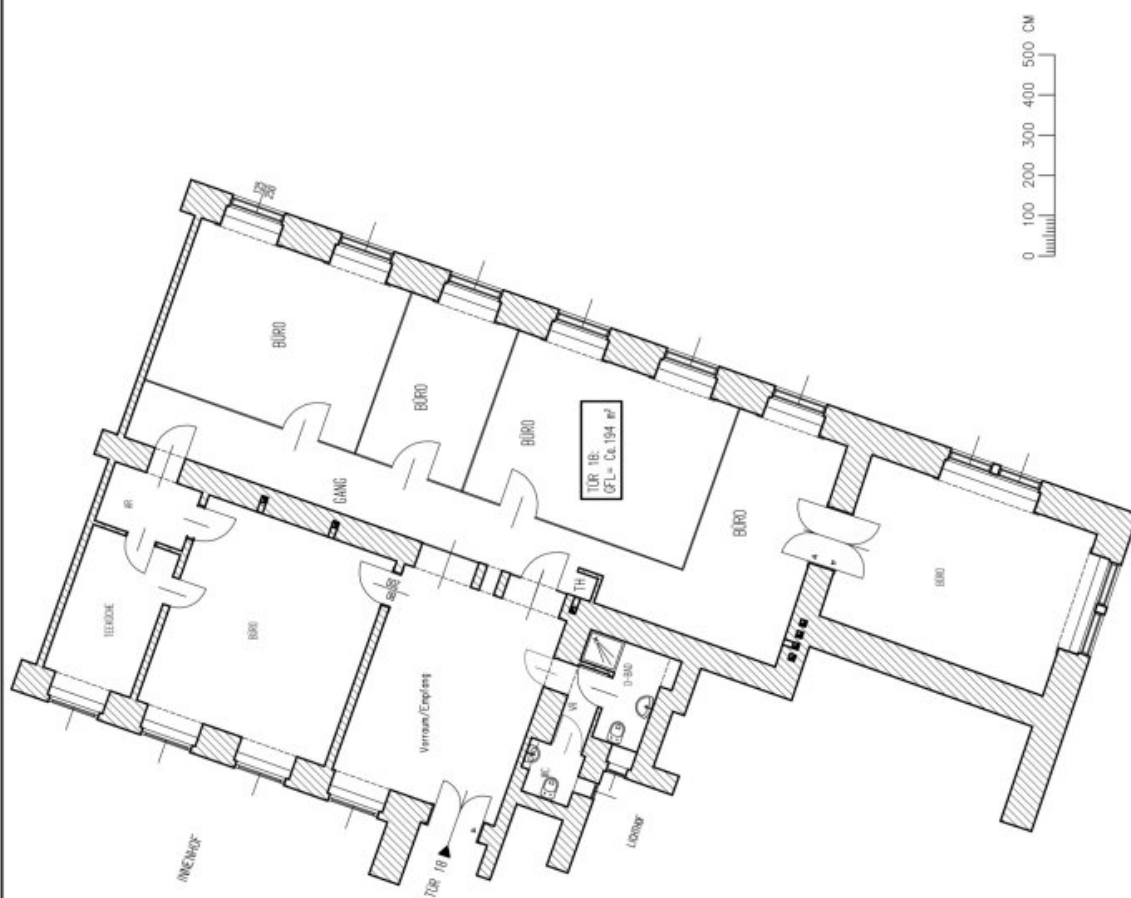


Santner
Immobilienberatung GmbH
Technisches Büro - Ingenieurbüro

Hütteldorfer Strasse 52 1150 Wien
Tel. 01/789 01 01 Fax. 01/789 01 01/20



Plan Nr.: 1-M7-1-I
Datum: 13.10.2025



Objektbeschreibung

BÜRO / ORDINATION nahe STAATSOPER & RINGSTRÄßEN GALERIEN

Diese barrierefreie, im zweiten Liftstock eines Innenstadt-Palais gelegene Bürofläche/ Ordination bietet folgende

Raumaufteilung:

- zentraler Flur
- 6 große Räume
- 2 WC-Anlagen
- Küche
- Serverraum

Ausstattung:

- Teppichboden
- Sanitärräume modern verflies
- Fensterbank-Kabelkanäle
- eingerichtete Küche
- Beleuchtungskörper (Pendelleuchten)
- Gas-Etagenheizung

Tiefgaragen-Parkplätze wären in den nahegelegenen Ringstraßen-Galerien anmietbar.

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

Kautionsbetrag: 6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich)

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Ordination (grundsätzliche Eignung für Arzt oder Beauty Salon), die entsprechend gut ausgebaut ist.

Achtung: Bei unecht steuerbefreiten Mietern werden 20% VSt.-Äquivalent auf den Hauptmietzins zusätzlich verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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