

## CITY - OFFICE/ KLEINBÜRO



Zimmer 1

**Objektnummer: 18554**

**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>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	739,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	39,61 €
<b>Heizkosten:</b>	29,11 €
<b>USt.:</b>	153,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.767,39 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**

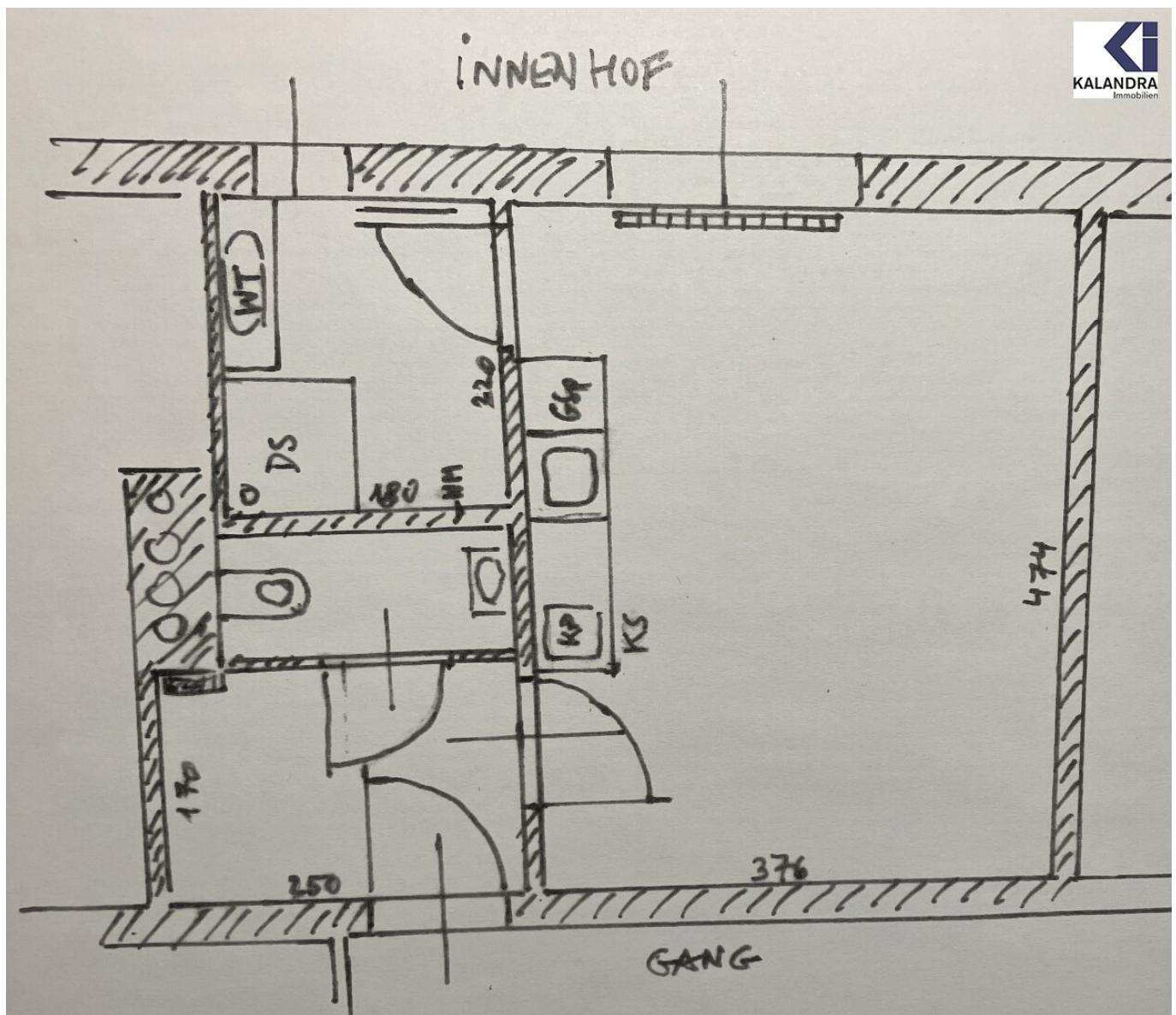
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6











# Objektbeschreibung

## NEUBAU KLEINBÜRO - ERSTBEZUG nach GENERALRENOVIERUNG

Dieses 1-Zimmer Büro ist in einem gepflegten Neubaugebäude (BJ 1960), im 6. Liftstock nahe der Innenstadt gelegen, innenhof-südseitig orientiert und bietet folgende

### Raumaufteilung:

Vorraum (ca. 4m<sup>2</sup>), WC mit Waschtisch, ein Büroraum mit offener Einbauküchenzeile (ca. 18m<sup>2</sup>), anschließendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluß (ca. 6m<sup>2</sup>).

### Ausstattung:

- das Objekt wurde generalrenoviert und ist ein Erstbezug
- Vorraum und Büroraum mit Eichen-Parkettboden
- neu ausgestattete Sanitärräume mit Feinsteinzeug verfliesst
- neue Einbauküche mit 2-flammigem Cerankochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Klimatisierung
- neue Sicherheitstüre
- Hauszentralheizung (Gas)

In der angegebenen Gesamtmiete ist eine Akontozahlung für Heizkosten von derzeit ca. € 35,00 (inkl. 20% USt.) enthalten.

### Lage & Infrastruktur:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind v.a. durch die unmittelbarer Nähe zum Shopping Center "The Mall" erreichbar.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, mit dem 5 Gehminuten entfernten City Airport Train/ CAT gelangt man in 16 Minuten zum Flughafen Wien Schwechat.

Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

Kautionsbetrag: Euro 3.000,-

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ9QW>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap