

# GENERALSANIERTES ALTBAUBÜRO NAHE BÖRSE



**Objektnummer: 18613**

**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>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	83,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.063,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,70 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	432,77 €

## Ihr Ansprechpartner



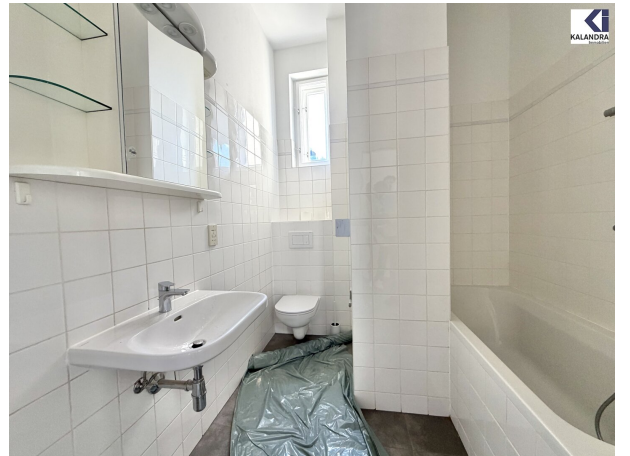
### **Mag. Robin Kalandra**

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

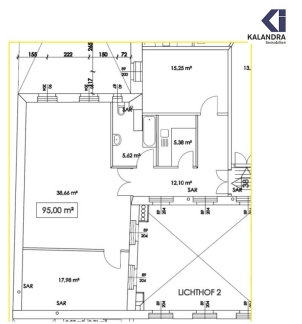
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





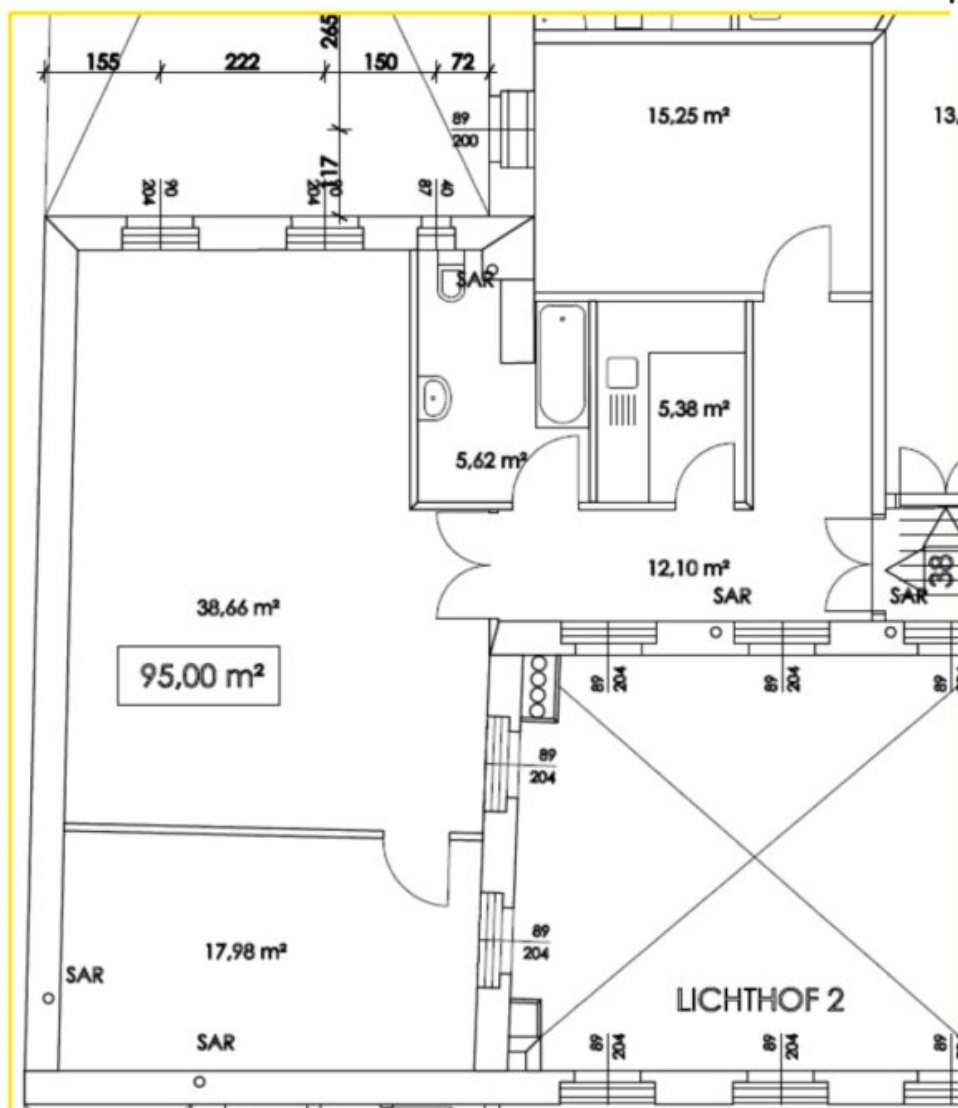








KALANDRA  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Dieses knapp ca. 90m<sup>2</sup> große Büro liegt im 4.Liftstock eines klassischen Stilhauses und gliedert sich wie folgt:

### Raumaufteilung:

Der zentrale Arbeitsbereich mit ca. **38,66 m<sup>2</sup>** bietet viel Platz für mehrere Arbeitsplätze, Besprechungszonen oder kreative Teamflächen. Durch die offene Gestaltung entsteht ein modernes und kommunikatives Arbeitsumfeld.

Zusätzlich stehen weitere Räume zur Verfügung:

- Büro/Arbeitsraum: ca. **17,98 m<sup>2</sup>**
- Büro-/Besprechungsraum: ca. **15,25 m<sup>2</sup>**
- Vorraum/Empfang: ca. **12,10 m<sup>2</sup>**

### Ausstattung:

- in den Büros Vollholz-Parkettboden
- Vorraum und Sanitärräume mit keramischen Fliesen (weiß/ grau) ausgestattet
- komplett eingerichtete Küche
- teilweise Beleuchtungskörper vorhanden
- Gas-Etagenheizung

Es wird ein auf bis zu 10 Jahre befristeter Mietvertrag mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht angeboten.

Lage:

Beste Infrastruktur durch die naheliegenden Geschäfte des täglichen Bedarfs;

fußläufig sind der Graben, die Kärntner Straße und der Kohlmarkt schnellstens erreichbar;

optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch Citybuse und U-Bahnen;

zentrale Innenstadtlage, öffentliche Garage (am Hof oder am Concordiaplatz) in unmittelbarer Nähe.

Zusätzlich Heizkosten von 180 Euro brutto

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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