

## 360 TOUR // BÜROFLÄCHEN im RESIDENZPALAST



Hausansicht 1

**Objektnummer: 5\_18411**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1830
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	637,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	637,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	21.594,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	15.304,08 €
<b>Kaltmiete</b>	17.995,04 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913

H +43-69911804004

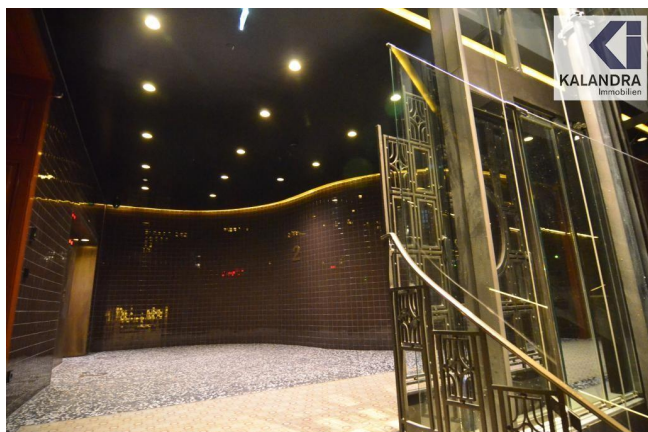
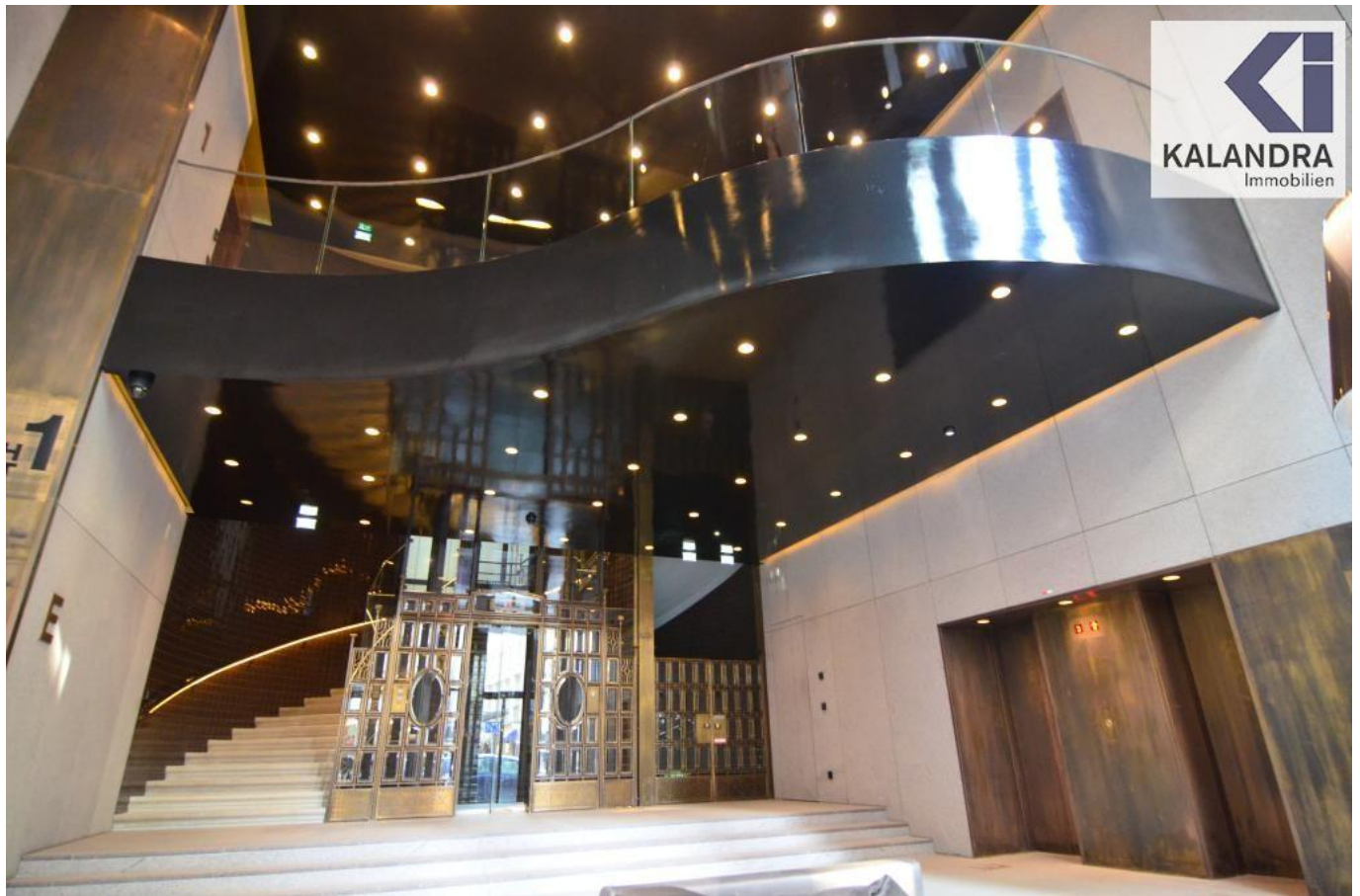
F +43-1-533-32-69-20

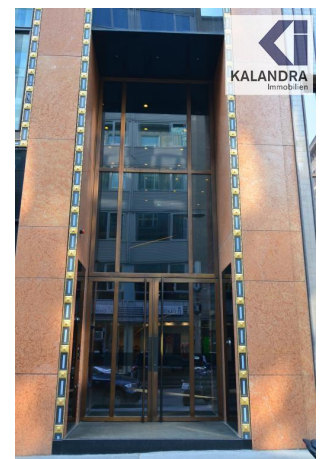
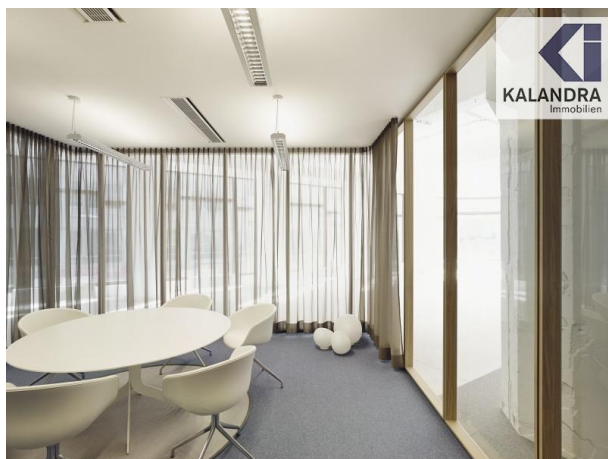
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## **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: 2 Großraumbüros (weiter unterteilbar), eine Teeküche, 3 WC-Einheiten mit jeweils 2 getrennten WC und ein barrierefreies WC. 2 Zugänge über getrennte Stiegenhäuser. Verkehrsanbindung: Schwedenplatz U1,U4 sowie Bus 2A Anmietbare Büroflächen: 1. Obergeschoss ca. 1.488,00 m<sup>2</sup> € 21,00/m<sup>2</sup>/Monat 2. Obergeschoss ca. 2.497,77 m<sup>2</sup> € 22,50/m<sup>2</sup>/Monat 3. Obergeschoss ca. 1.014,41 m<sup>2</sup> € 24,00/m<sup>2</sup>/Monat 5. Obergeschoss ca. 655,63 m<sup>2</sup> € 25,00/m<sup>2</sup>/Monat 5. Obergeschoss Top 9+10 ca. 1.075,24 m<sup>2</sup> € 25,00/m<sup>2</sup>/Monat netto (fertig ausgebaut und daher sofort bezugsfertig) Die Betriebskosten werden mit € 2,65/m<sup>2</sup>/Monat netto, die Heizkosten mit € 0,85/m<sup>2</sup>/Monat netto akontiert. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 25 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. Die öffentlichen Verkehrsmittel U1, U3 sowie U4 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt (Stephansplatz, Schwedenplatz). Komplette Ausstattungsmerkmale: - Doppelboden inkl. Bodentanks - Bodenbelag Teppich - Sicherheits- und Zutrittskonzept - Deckenkühlbalken mit Einzelraumregelung - Heizung über Radiatoren - Grosszügig ausgestattete Teeküchen - hochwertig eingerichtete Sanitärgruppen - Direkt-/Indirekt-Pendelleuchten - Strukturierte CAT-6 EDV-Verkabelung - Hauseigenes Notstromaggregat Diese Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für Beheizung/ Kühlung werden dzt. monatlich 0,85 Euro/ m<sup>2</sup> netto vorgeschrieben. Der Kautionsbetrag beträgt 6 Bruttomonatsmieten. Es wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis angeboten. Der Mieter verpflichtet sich zu einem Kündigungsverzicht von 3 Jahren. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Miete €15304,08 zzgl 20% USt. Betriebskosten €2690,96 zzgl 20% USt. Umsatzsteuer  
€3599,01-----Gesamtbetrag  
€21594,05-----Heizwärmebedarf:51.0  
kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf: B



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**