

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO nahe ALBERTINA



Großraumbüro 1

**Objektnummer: 5\_18006**

**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. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	467,06 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	467,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,63
<b>Gesamtmiete</b>	12.532,74 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.341,20 €
<b>Kaltmiete</b>	10.443,95 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

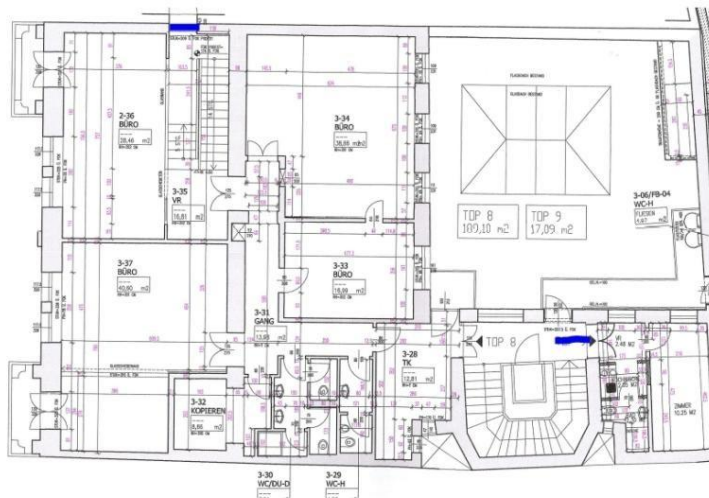
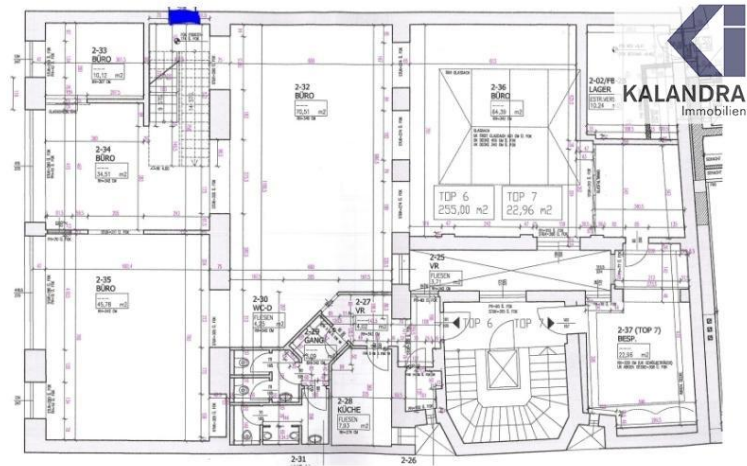
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

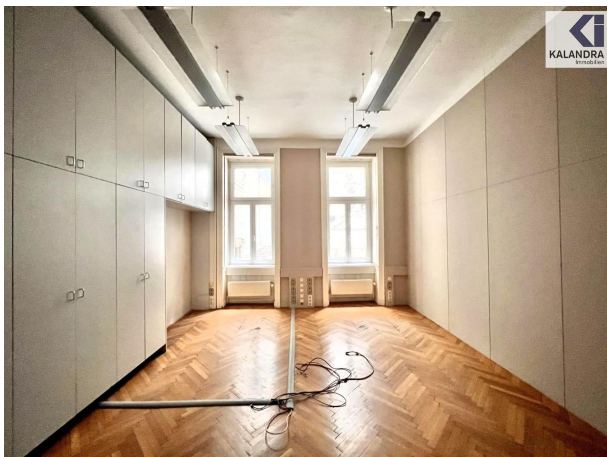
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

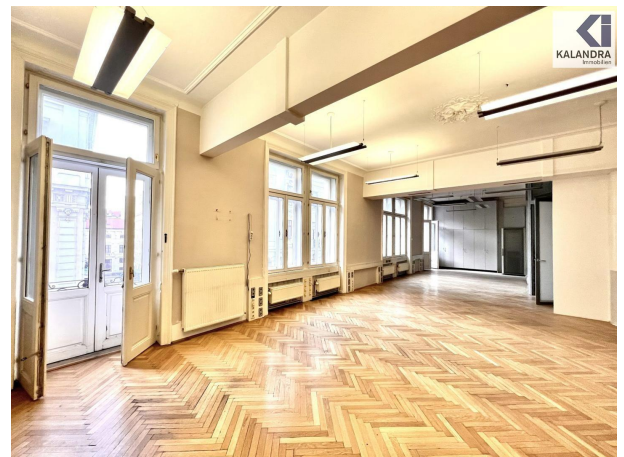
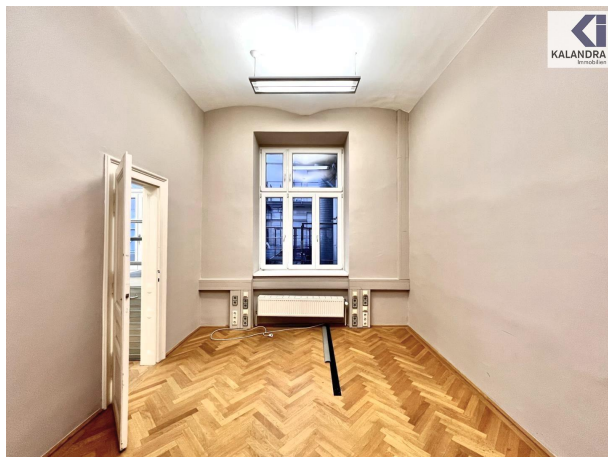
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

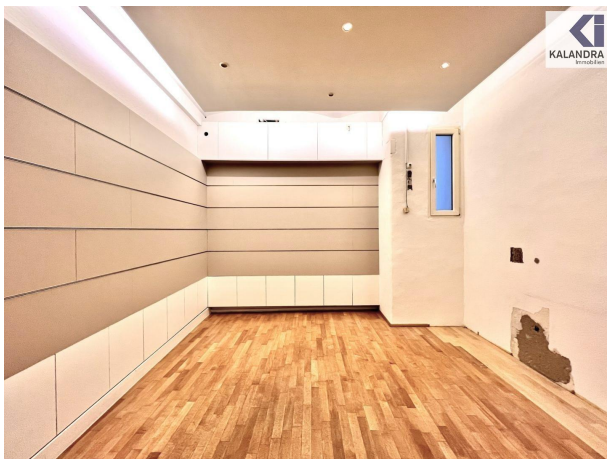






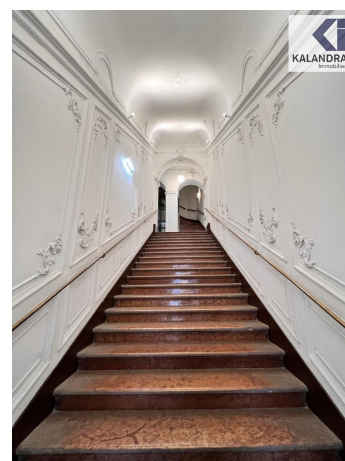


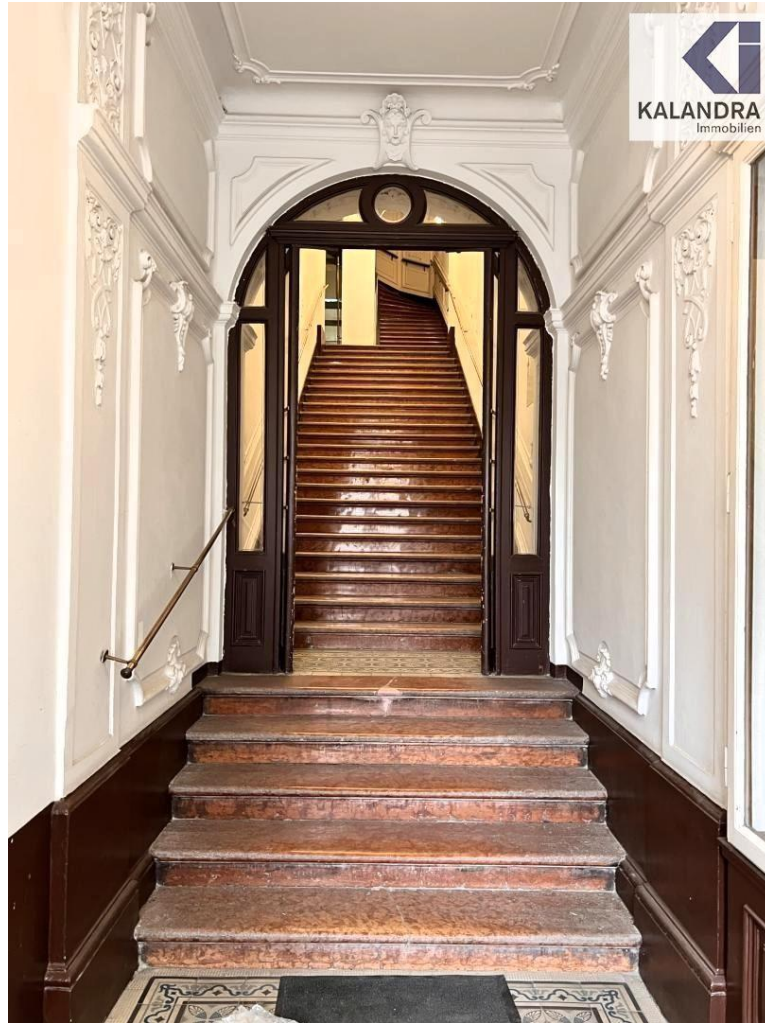












## Objektbeschreibung

**KLASSISCHES ALTBAUBÜRO nahe "HOHER MARKT"** Diese Bürofläche liegt im 2. und 3.Liftstock eines repräsentativen Stilhauses und bietet folgende **Raumaufteilung**: 2.Stock: Vorraum, 3 hintereinander angeordnete Großraumbüros, ein weiteres Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen; Innenstiege in den 3.Stock: Großraumbüro mit 2 Balkonen, 3 weitere Zimmer, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen. **Ausstattung**: - der Bürobereich ist durchgehend Eichen-Parkettboden ausgelegt - die Sanitär- & Abstellräume sind weiß/ grau verflies - ausgestattete Küche Zur Berücksichtigung individueller Mieterwünsche, wurden die Oberflächen noch nicht final adaptiert und kann entweder noch eine Sanierung gemäß Mieterwunsch (in Absprache) erfolgen oder es wird eine Baukostenbeteiligung angeboten. Die Vermietung erfolgt ausschließlich für Büro Zwecke. Mietvertragsdauer: befristet auf 10 Jahre Kündigungsverzicht: 3 Jahre Kautio: 3-6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich) Aktuelles Heizkostenkonto: Euro 467,06 Ein Energieausweis wurde beim Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRY9>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	9341,2	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	962,63	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	140,12	zzgl 20% USt.

Umsatzsteuer  
er

-----  
--  
Gesamtbetr€ 12532,74  
ag

-----  
--  
Heizwärme 114.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Ges 2.63  
amtenergie  
effizienz:



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**