

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO nahe ALBERTINA



Großraum-Büro 1

**Objektnummer: 5\_18009**

**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>	660,64 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	660,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>WC:</b>	10
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,63
<b>Gesamtmiete</b>	17.727,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.213,00 €
<b>Kaltmiete</b>	14.772,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

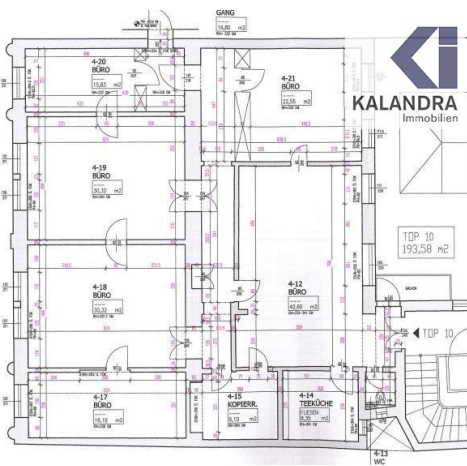
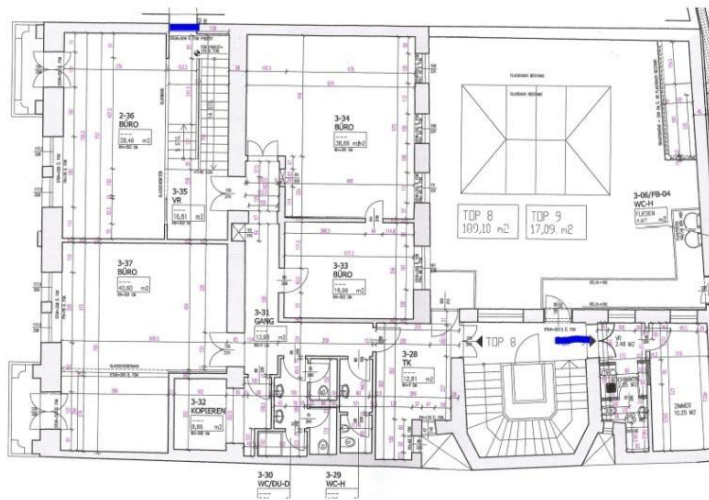
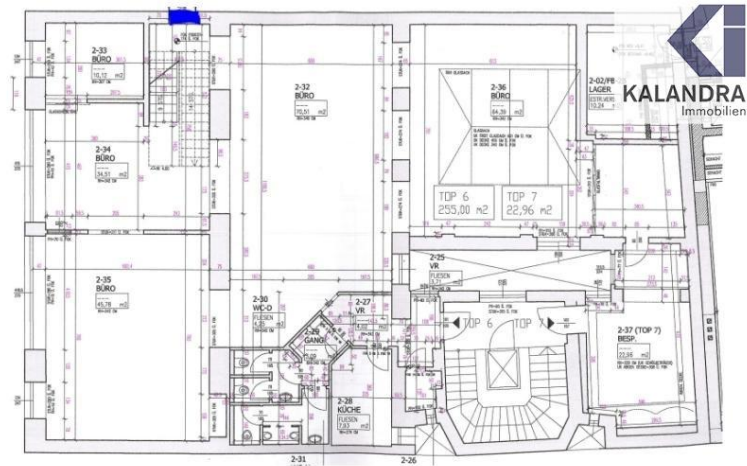
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

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.







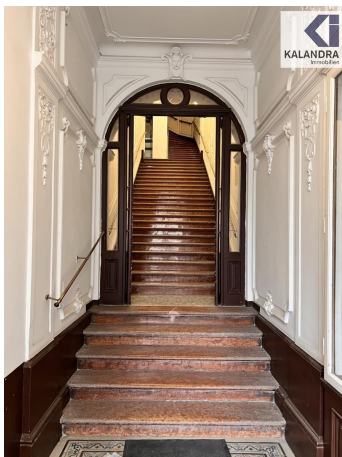
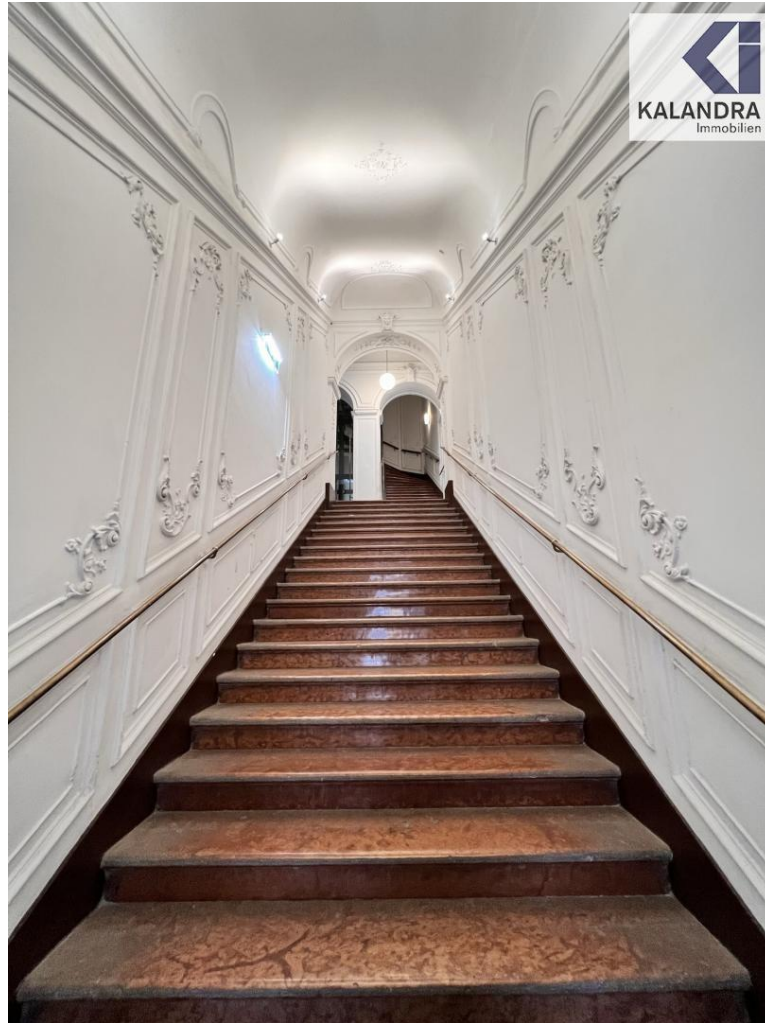














## Objektbeschreibung

**KLASSISCHES ALTBAUBÜRO nahe "NEUER MARKT"** Die geräumigen Büroflächen liegen im 2., 3. und 4. Liftstock eines repräsentativen Stilhauses und bieten folgende

**Raumaufteilung:** Top 6, 7, 8: (2. & 3. Stock - 467,06m<sup>2</sup>): 2. Stock: Vorraum, 3 hintereinander angelegte Großraumbüros, ein weiterer Büroraum, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen; Innenstiege in den 3. Stock: ein Großraumbüro mit 2 Balkonen, 3 weitere Büroräume, Abstellraum, Küche, 2 separate WC-Anlagen. Top 10 (4.Stock - 193,58m<sup>2</sup>): Vorraum, 6 Zimmer, Server-/ Abstellraum, Küche, 2 getrennte WC-Anlagen (Herren/ Damen).

**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: 10 Jahre befristet Kündigungsverzicht: 3 Jahre Kautions: 3-6

Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich) Heizkostenkonto: Euro 660,64 Ein

Energieausweis wurde beim Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. 360° Tour\_top

6.7.8 <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRY9> 360° Tour\_top 10

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRYF> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	13213	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	1361,61	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	198,19	zzgl 20% USt.

Umsatzsteuer € 2954,56

-----  
---  
Gesamtbetrag € 17727,36  
-----

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**