

## 360 TOUR // NEUBAU - BÜROFLÄCHEN im ANDROMEDA TOWER



Andromeda Tower 3

**Objektnummer: 5\_18058**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	363,15 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	363,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	7.661,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.357,80 €
<b>Kaltmiete</b>	6.384,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner

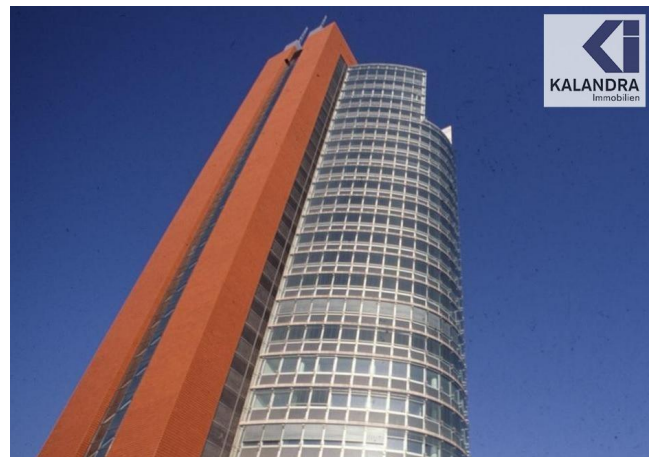
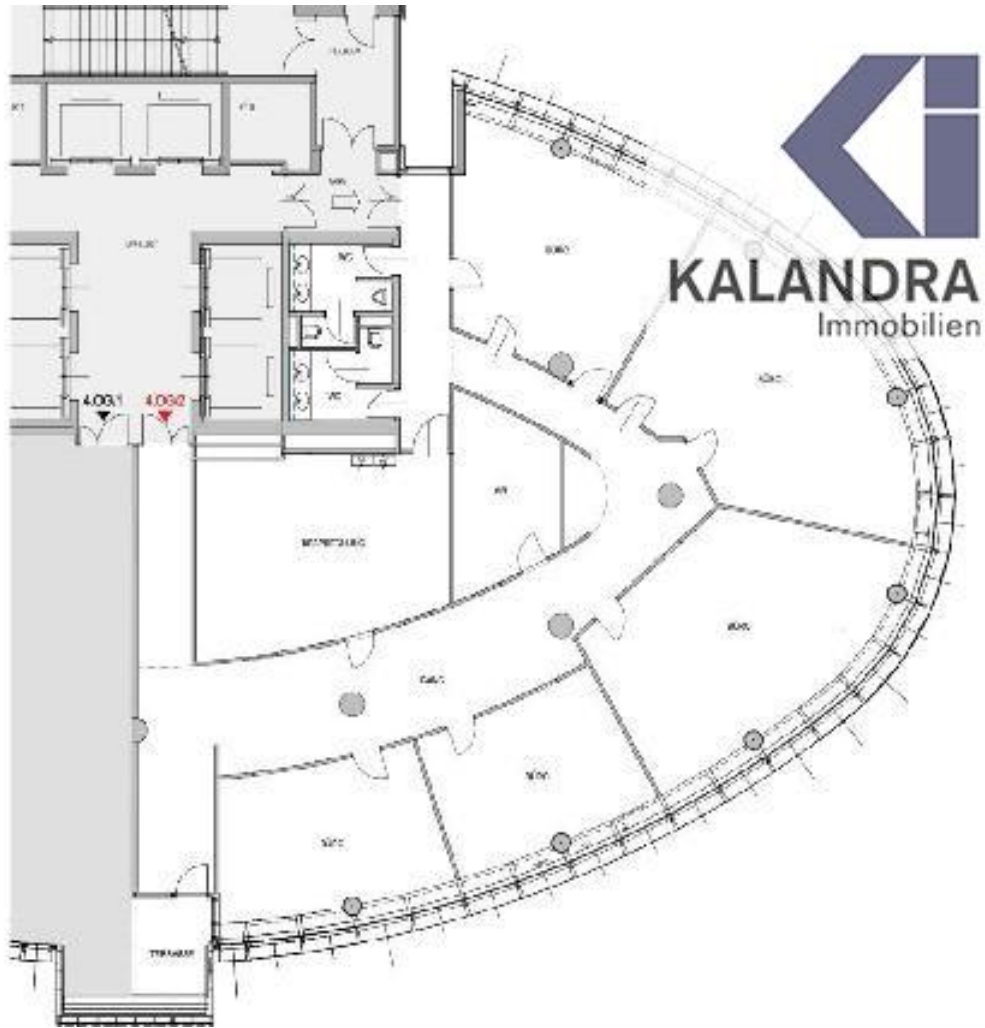


**Mag. Robin Kalandra**

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

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











## Objektbeschreibung

**MODERNE BÜROFLÄCHEN im ANDROMEDA TOWER** Bei dem von Arch.Prof. Wilhelm Holzbauer entworfenen Andromeda Tower trifft zeitlose Architektur auf einwandfreie Funktionalität. Die Verwendung hochwertiger Materialien verleiht dem Tower nicht nur Qualität vom Feinsten, sondern auch noch einen besonderen Glanz. Der Grundriss in elliptischer Form garantiert neben einer effizienten Raumnutzung auch die Möglichkeit zu einer individuellen Raumgestaltung. Je nach Wunsch können getrennte Einzelbüros bis zu kommunikativen Großraumbüros geschaffen oder mehrere Etagen zu einer Büromaisonette verbunden werden.

**Raumaufteilung - Top 2 (4.Stock):** großzügiger Vorraum/ Empfang, derzeit 6 Büroräume, davon ein weiter strukturierbares Großraumbüro, 1 Serverraum/ 2 Abstellräume, Küche/ Sozialraum sowie 2 WC-Anlagen (Damen und Herren getrennt). **Ausstattung:** - Variabilität in der Raumgestaltung durch abgehängte Decken und Doppelböden - Bodenbelag: Teppich - öffnbare Fenster - Klimatisierung - strukturierte Verkabelung - computergesteuerte Hausleittechnik - 24-Stunden Technik Service - moderne Zutritts- und Sicherheitskontrolle - Portierservice Durch die Nähe zum Vienna International Centre bzw. der UNO und die Eingebundenheit in eine Umgebung bestehend aus hochwertigen Bürokomplexen, Wohngebäuden und Freizeiteinrichtungen bietet sich eine sehr gute Infrastruktur rund um den Andromeda Tower. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung der Umgebung ist sehr gut. Der Tower im 22. Bezirk liegt an der Schnittstelle wichtiger Verkehrsachsen. Mit der in unmittelbarer Nähe gelegenen U1 gelangt man in nur 9 Minuten zum Stephansplatz, ins Zentrum Wiens. Über die Autobahn A22 gelangt man in ca. 20 - 25 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat. In der hauseigenen Tiefgarage stehen PKW-Stellplätze um € 150,00 netto/ Monat zur Verfügung. Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit dreijährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption. **360 Tour:**

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

Miete	€	4357,8	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	2026,38	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1276,84	

-----  
---  
Gesamtbetrag € 7661,02  
-----

---  
Heizwärme 76.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**