

## 360 TOUR // REPRÄSENTATIVES ALTBAUBÜRO AM SCHOTTENTOR



image

**Objektnummer: 5\_18458**

**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>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	385,84 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	385,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	5
<b>Gesamtmiete</b>	14.732,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.803,52 €
<b>Kaltmiete</b>	12.277,42 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

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

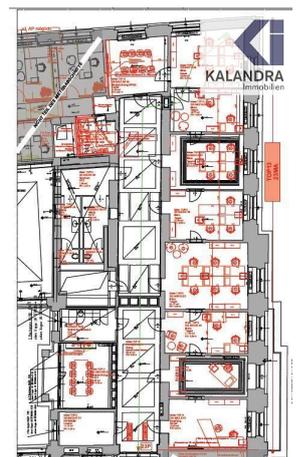
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

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









## Objektbeschreibung

### REPRÄSENTATIVES BÜRO am SCHOTTENTOR

In einem äußerst repräsentativem Bürohaus am Schottentor wird im 1. Liftstock eine Büroetage mit 8 voneinander getrennten Büroräumen vermietet.

Die Einheit im Mezzanin erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 385,84 m<sup>2</sup> und bietet eine klare Gliederung in Büro-, Besprechungs- und Nebenräume. Raumhöhen von bis zu 3,72 m unterstreichen den großzügigen Charakter der Immobilie.

Konditionen für diese Mietfläche:

Top 13 (Mezzanin) EUR 28,-/m<sup>2</sup> (netto)

Derzeitige Nebenkosten:

Heizkosten-Akonto EUR 2,54/m<sup>2</sup> (netto)

BK-Akonto EUR 3,82/m<sup>2</sup> (netto)

#### Raumaufteilung:

großzügiger Vorraum/ Empfang, 10 Büroräume, Abstellraum, Teeküche möbliert, 5 WCs Einheiten (jeweils Damen und Herren getrennt) sowie eine Dusche

#### Raumaufteilung & Flächenangaben

Raumbezeichnung Fläche (m<sup>2</sup>) Bodenbelag

Besprechung 8PAX 21,00 Parkett

Besprechung 8PAX 22,36 Parkett

Büro 20,04 Parkett

Büro 21,49 Teppich

Büro 34,37 Teppich

Büro 22,38 Teppich

Büro 25,19 Teppich

Büro 19,77 Teppich

Büro 26,08 Parkett

Empfang 23,05 Parkett

Gang 94 Marmorboden

HT-Raum 11,10 Linoleum

Teeküche 10,78 Vinyl

Vorraum 7,98 Fliesen

#### Ausstattung:

Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Teppich, Linoleum, Fliesen)

Raumhöhen zwischen 2,40 m und 3,72 m

Moderne Teeküche

Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren, barrierefrei



Abgehängte Decken in Nassräumen  
Be- und Entlüftung sämtlicher innenliegender Räume  
Beleuchtungskörper inkludiert. Deckenlampen Stehlampen

Diese Bürofläche steht unter Denkmalschutz.

Die Heizkosten werden monatlich mit 980,- Euro netto, gesondert vorgeschrieben.  
Der Verkehrsknotenpunkt Schottentor bietet beste öffentliche Anbindung (U2, Strassenbahnen).

Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 3-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

Eine Vermietung an Mieter, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist leider nicht gewünscht.

#### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in exklusiver Innenstadtlage im ersten Wiener Gemeindebezirk, unweit der Ringstraße, mit direkter Anbindung an die U-Bahn-Station Schottentor. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Kanzleien, Botschaften, gehobene Gastronomie sowie renommierte Bildungseinrichtungen. Die zentrale Lage garantiert beste Erreichbarkeit und höchste Repräsentativität.

#### Lage & Infrastruktur

Direktanbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U2 Schottentor, Straßenbahnlinien am Ring)  
Tiefgarage in unmittelbarer Nähe

Vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Mi € 10 zz  
ete 80 gl  
3,520  
2 %  
US  
t.  
Be € 14 zz  
trie 73,gl  
bs 9 20  
ko %  
ste US  
n t.  
U € 24  
ms 55,  
atz 48



ste  
uer

-----  
-----  
-----  
-----

Ge€ 14  
sa 73  
mt 2,9  
bet  
rag

