

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



Großraumbüro

**Objektnummer: 18166**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.357,21 €
<b>Kaltmiete</b>	6.317,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.960,75 €
<b>USt.:</b>	1.263,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

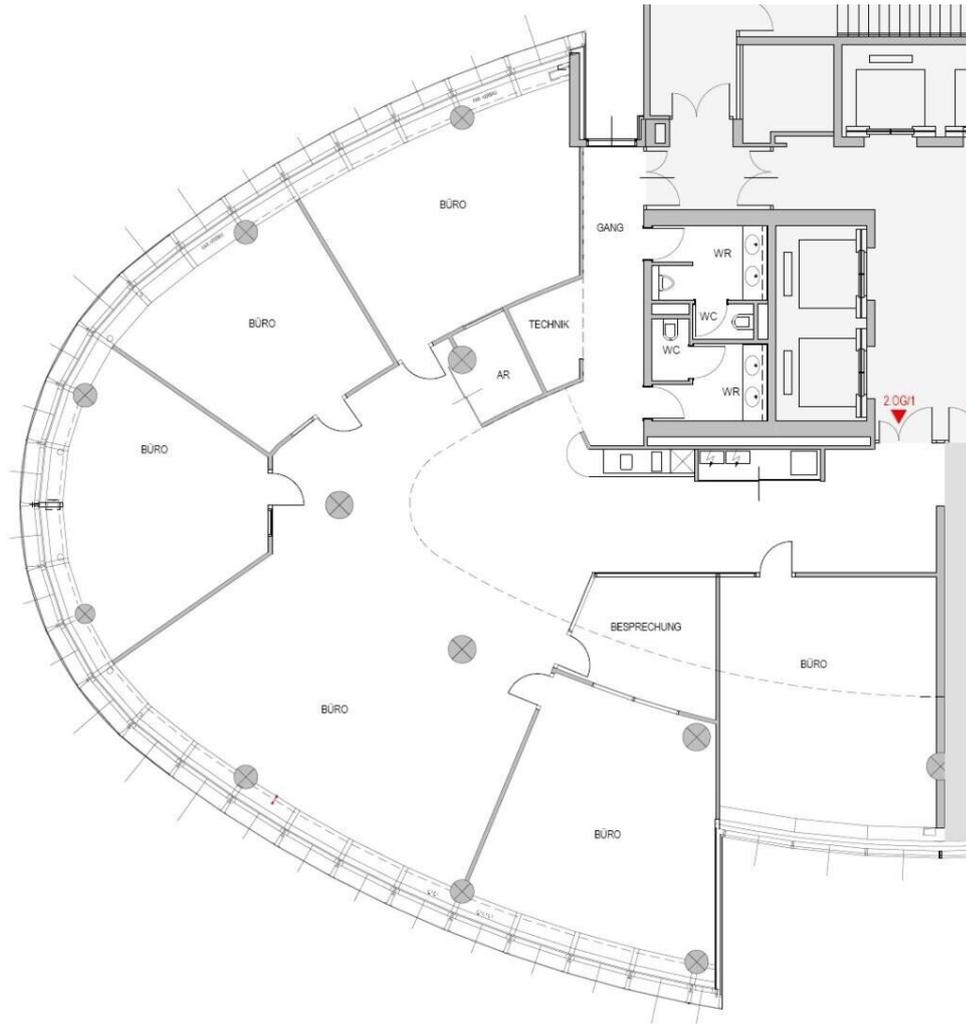


**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913  
H +43-69911804004







## 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 8.1 (28Stock):

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
- öffnenbare Fenster
- mittels Kühlgeräten gekühlt
- 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

