

**360° TOUR // GENERALSANIERTE PRAXIS/ ALTBAUBÜRO  
in OPERNNÄHE**



Innenhof

**Objektnummer: 18531**

**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>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.454,64 €
<b>Kaltmiete</b>	4.882,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,03 €
<b>USt.:</b>	976,54 €
<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



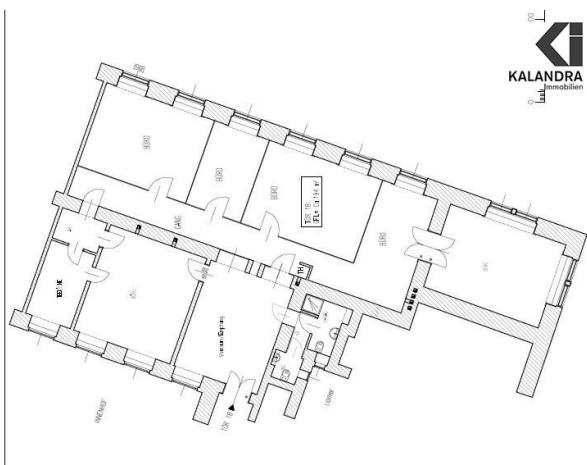
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





KALANDRA  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





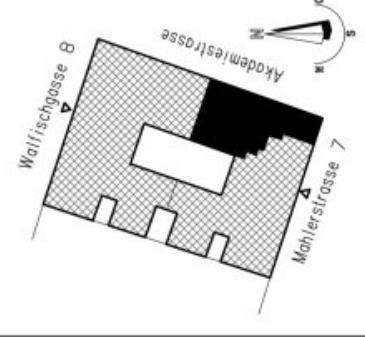
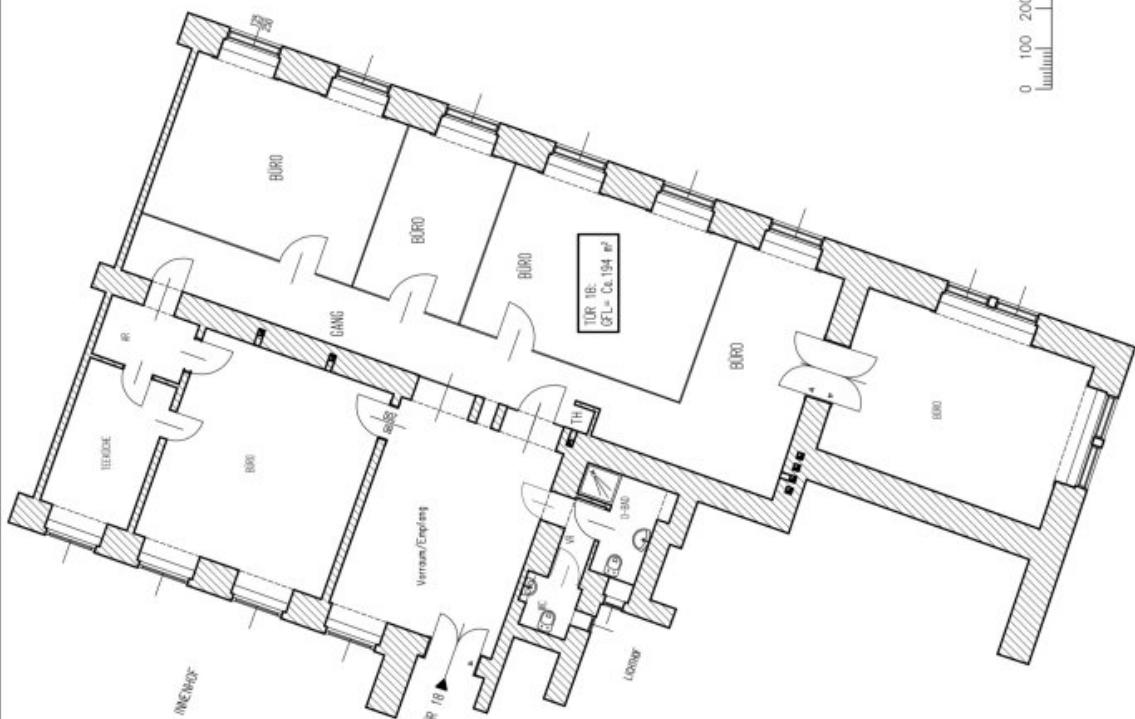


KALANDRA  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

1010 WIEN MAHLERSTRASSE 7	1. STOCK BÜRO TOP 18 Ca. 194 m <sup>2</sup>		Santner Immobilienberatung GmbH Technisches Büro - Ingenieurbüro Hütteldorfer Strasse 52 1150 Wien Tel. 01/789 01 01 Fax. 01/789 01 01/20	 KALANDRA Immobilien
 <p>0 100 200 300 400 500 CM</p>				

## Objektbeschreibung

### BÜRO / ORDINATION nahe STAATSOPER & RINGSTRÄßen GALERIEN

Diese barrierefreie, im zweiten Liftstock eines Innenstadt-Palais gelegene Bürofläche/ Ordination biete folgende

#### Raumaufteilung:

- zentraler Flur
- 6 große Räume
- 2 WC-Anlagen
- Küche
- Serverraum

#### Ausstattung:

- Teppichboden
- Sanitärräume modern verfliesst
- Fensterbank-Kabelkanäle
- eingerichtete Küche
- Beleuchtungskörper (Pendelleuchten)
- Gas-Etagenheizung

Tiefgaragen-Parkplätze wären in den nahegelegenen Ringstraßen-Galerien anmietbar.

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

Kautionsbetrag: 6 Bruttomonatsmieten (Bankgarantie möglich)

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Ordination (grundsätzliche Eignung für Arzt oder Beauty Salon), die entsprechend gut ausgebaut ist.

Achtung: Bei unecht steuerbefreiten Miethern werden 20% VSt.-Äquivalent auf den Hauptmietzins zusätzlich verrechnet.



## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN