

## **360 TOUR // NEUBAU BÜROFLÄCHE IM FABIANIHAUS**



**Objektnummer: 17141**

**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>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	364,44 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,78 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.415,30 €
<b>Kaltmiete</b>	6.256,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	841,00 €
<b>USt.:</b>	1.251,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

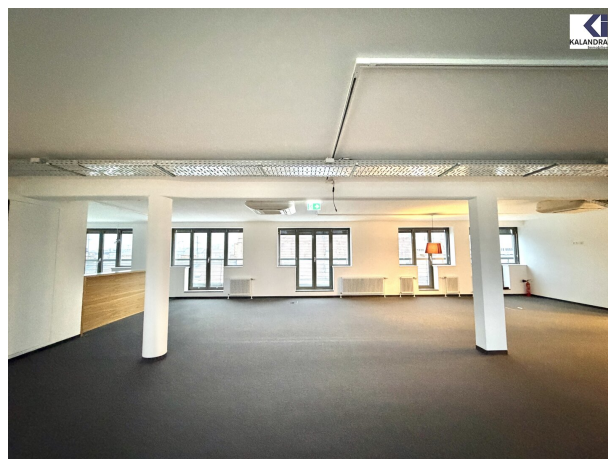
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

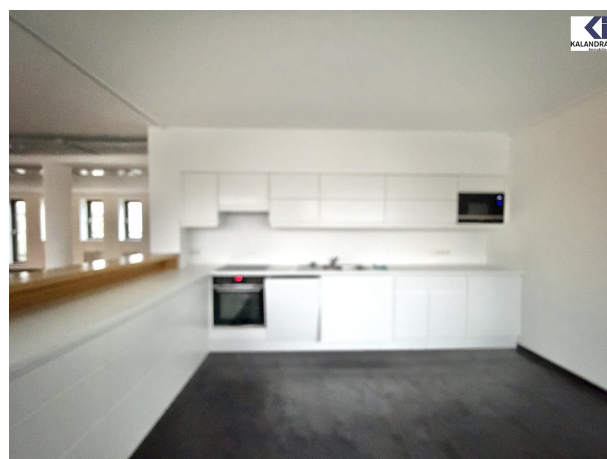


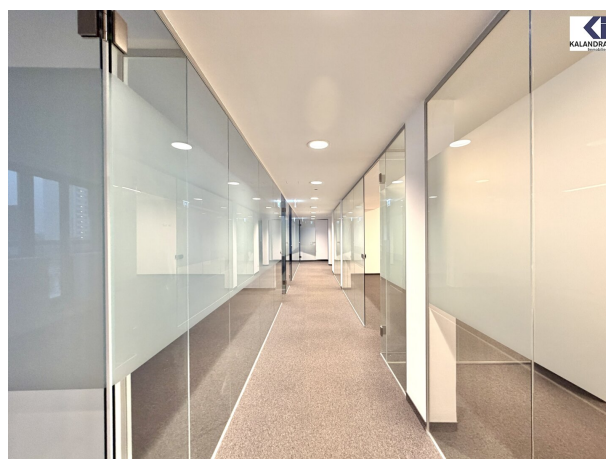
**Mag. Robin Kalandra**

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

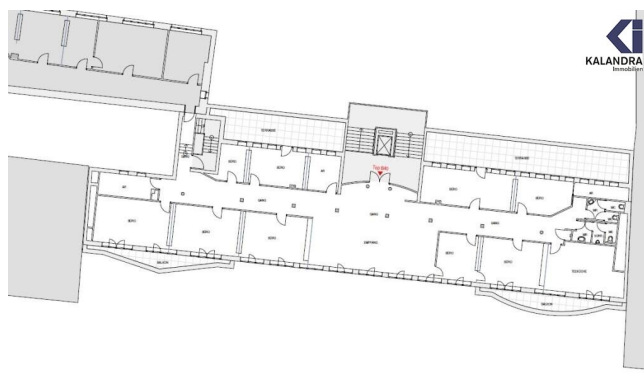














## Objektbeschreibung

Modern strukturierte Büroflächen

Diese ca. 364,44m<sup>2</sup> große Büroeinheit ist im 7.Liftstock eines Neubaugebäudes (BJ 1988) gelegen und bietet folgende

Raumaufteilung:

- großräumiger Empfang,
- 9 Büroräume,
- 3 Abstellräume,
- 2 WC Anlagen,
- Sozialraum/ Küche
- 2 hofseitige Terrassen mit in Summe ca. 98m<sup>2</sup>
- 2 Balkone mit je ca. 8m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- alle Büroräume belagsfertig (Komplettierung in Absprache mit dem Mieter)
- eingerichtete Teeküche,
- Fußboden-Kabelkanäle,
- Decken-Rasterleuchten,
- Parkgarage mit 80 PKW-Stellplätzen im Haus,
- Haus-Zentralheizung

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

Kautionsbetrag: 6 Bruttomonatsmieten (in Form einer Bankgarantie möglich)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen



Mitglied des  
immobilienring.at



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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap