

GENERALSANIERTES ALTBAUBÜRO



Objektnummer: 18556

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Nutzfläche:	100,00 m²
Betriebskosten:	1.650,00 €
Heizkosten:	210,46 €
USt.:	379,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



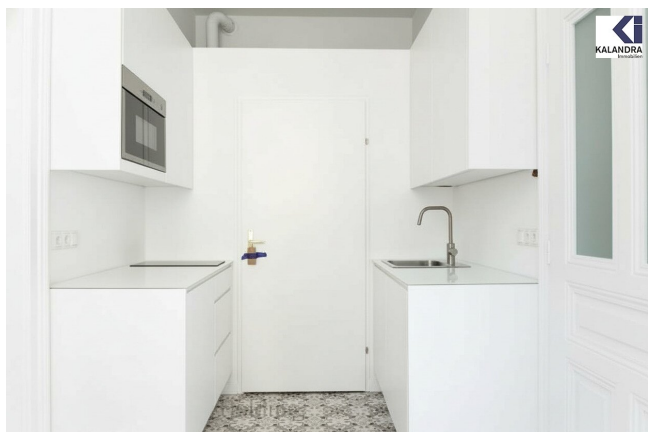
Mag. Robin Kalandra

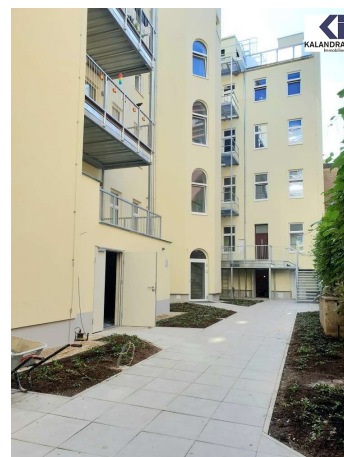
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien

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

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









1120 Wien, Schönbrunner Straße 219/Top 7



Objektbeschreibung

Diese großzügige Bürofläche im 1. Liftstock (Belle Etage) eines revitalisierten Gründerzeithauses in bester Lage des 12. Bezirks verbindet historischen Charme mit funktionaler Raumaufteilung.

Die aufwendig sanierte Einheit besticht durch ihren klassischen Altwiener Stil:

- edles Fischgrätparkett
- Altwiener Flügeltüren
- stilvolle Stuckelemente
- Jugendstilfliesen im Vorzimmer und Küchenbereich

Diese Details verleihen dem Objekt einen repräsentativen Charakter und machen es ideal für Kanzleien, Beratungsunternehmen oder Agenturen.

Raumaufteilung

Die Büroeinheit umfasst ca. 98,11 m² Nutzfläche und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum/Wartebereich mit separatem WC
- drei helle Bürozimmer
- hochwertige Tischlerküche
- Pausenraum
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Die flexible Raumanordnung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – von Einzel- und Teambüros bis hin zu Besprechungs- und Kanzleistruktur.

Mietkonditionen

Der Mietzins stellt sich derzeit wie folgt dar:

- Nettomietzins: EUR 1.650,00
- Allgemeine Betriebskosten: EUR 210,46
- Betriebskosten Aufzug: EUR 39,13
- **Gesamtbelastung Netto: EUR 1.899,59**



Umsatzsteuer: EUR 379,92

Bruttomietzins gesamt: EUR 2.279,50

Kaution: EUR 7.000, --

Lage

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch die öffentliche Anbindung und eine sehr gute Infrastruktur:

- U4-Station „Längenfeldgasse“ in unmittelbarer Nähe
- in wenigen Minuten mit der U4 zum Schlosspark Schönbrunn
- nur fünf U-Bahn-Stationen bis Karlsplatz / Wiener Staatsoper
- die Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Nahversorgern ist in wenigen Gehminuten erreichbar

In den umliegenden Liegenschaften stehen bei Bedarf Garagenstellplätze zur Anmietung zur Verfügung, wodurch die Erreichbarkeit mit dem Auto zusätzlich attraktiv ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m



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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap