

**Großes Büro in repräsentativer Lage - flexible  
Raumgestaltung!**



**Objektnummer: 271543425**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Nutzfläche:</b>	514,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.207,22 €
<b>Kaltmiete</b>	10.930,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.723,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Lukas Suk**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 676 7304391

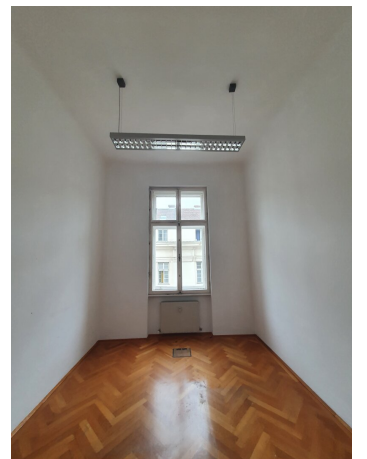
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

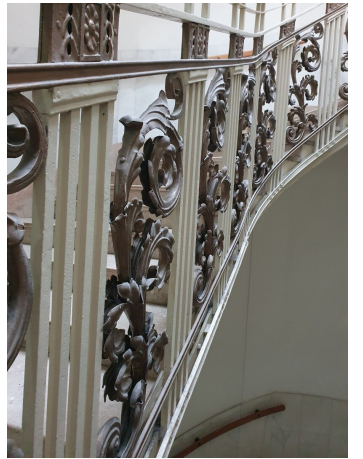






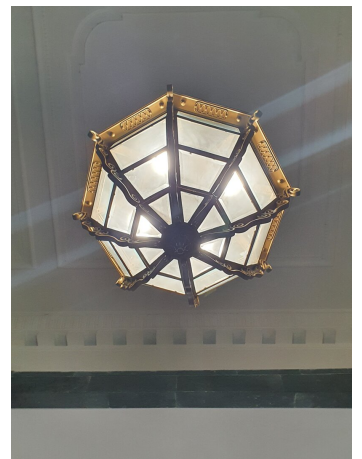








# 2. OBERGESCHOSS







## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses große und attraktive Büro befindet sich direkt am **Schwarzenbergplatz**.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, in der umliegend Gegend befindet sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés.

Die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Ein Vorteil dieser Bürofläche ist, dass eine flexible Raumgestaltung möglich ist.

Die Aufteilung in zwei Büros ist ebenfalls möglich.

Aufteilung:

- Aktuell gibt es zwei Eingänge
- Gang
- 13 getrennt begehbare Büroräume
- Teeküche
- 2 Abstellräume
- getrennte Toiletten

Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 17,90 EUR / m<sup>2</sup> / netto

- Betriebskosten: 3,35 EUR / m<sup>2</sup> / Monat
- **HMZ + BK: 10.930,36 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 13.116,43 EUR (inkl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit** für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap