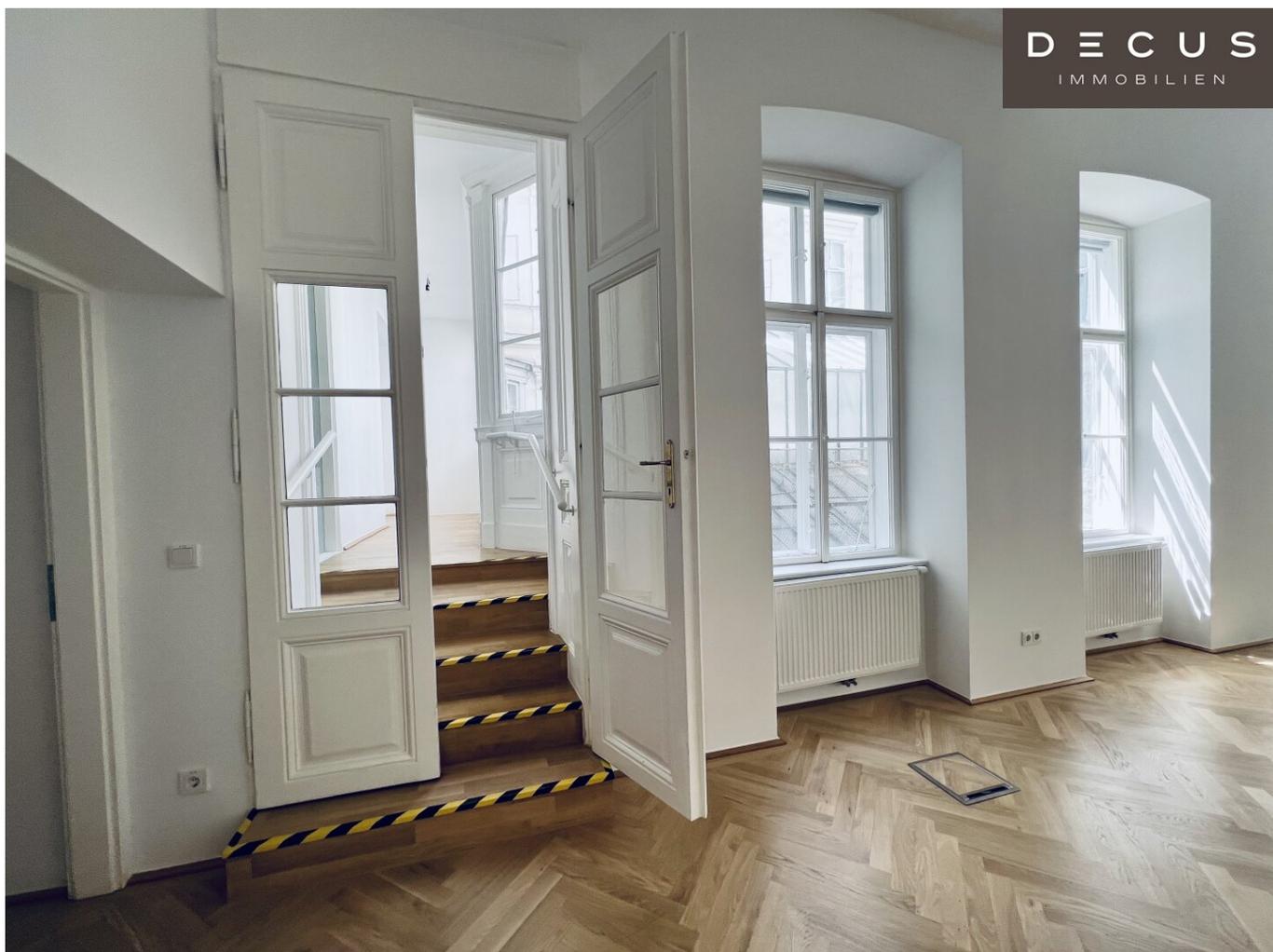


**+++ REDUZIERTE MIETE +++ Nähe HOTEL KEMPINSKI +
+++ Saniertes Altbaubüro +++**



Objektnummer: 917837/122

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1934
Nutzfläche:	160,72 m ²
Heizwärmebedarf:	90,20 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.073,29 €
Miete / m²	12,90 €
Betriebskosten:	266,80 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

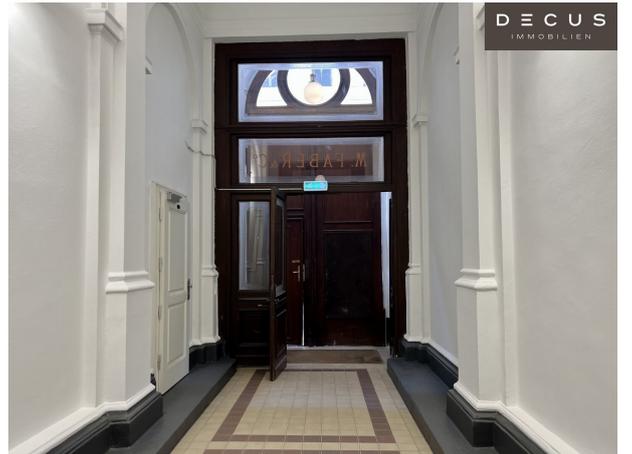
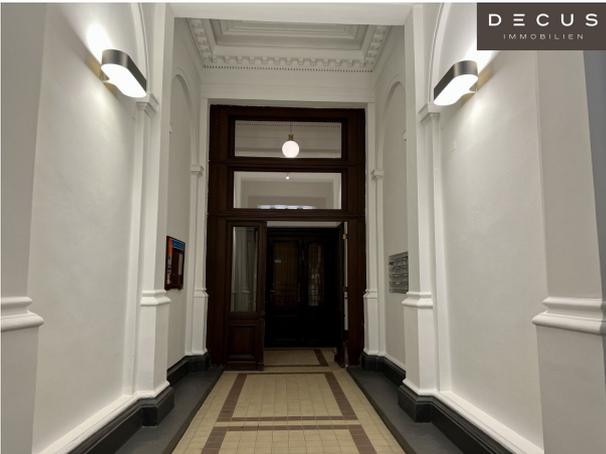
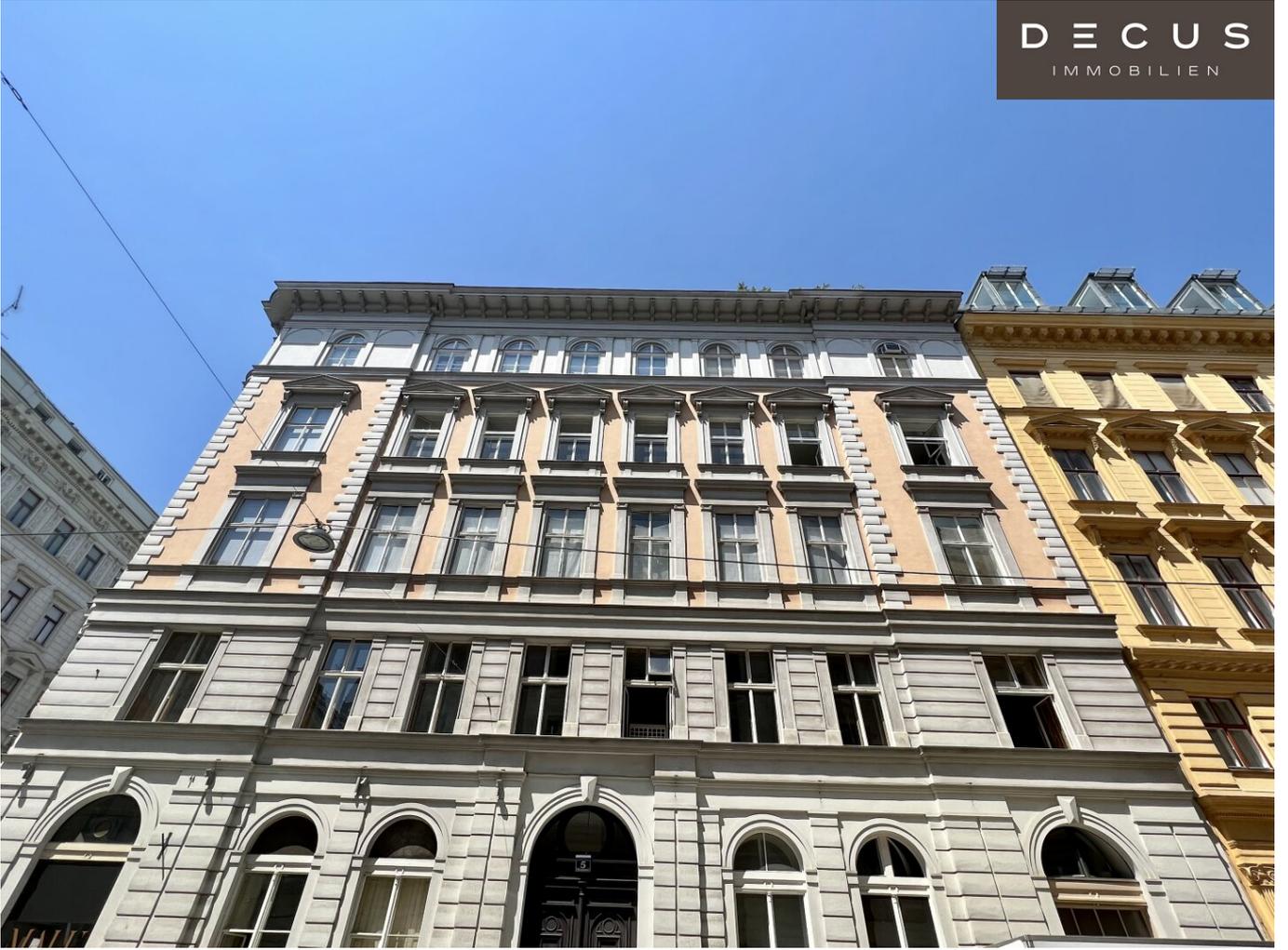


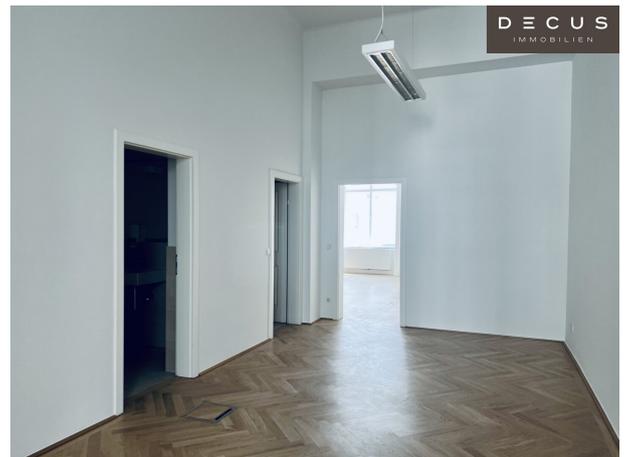
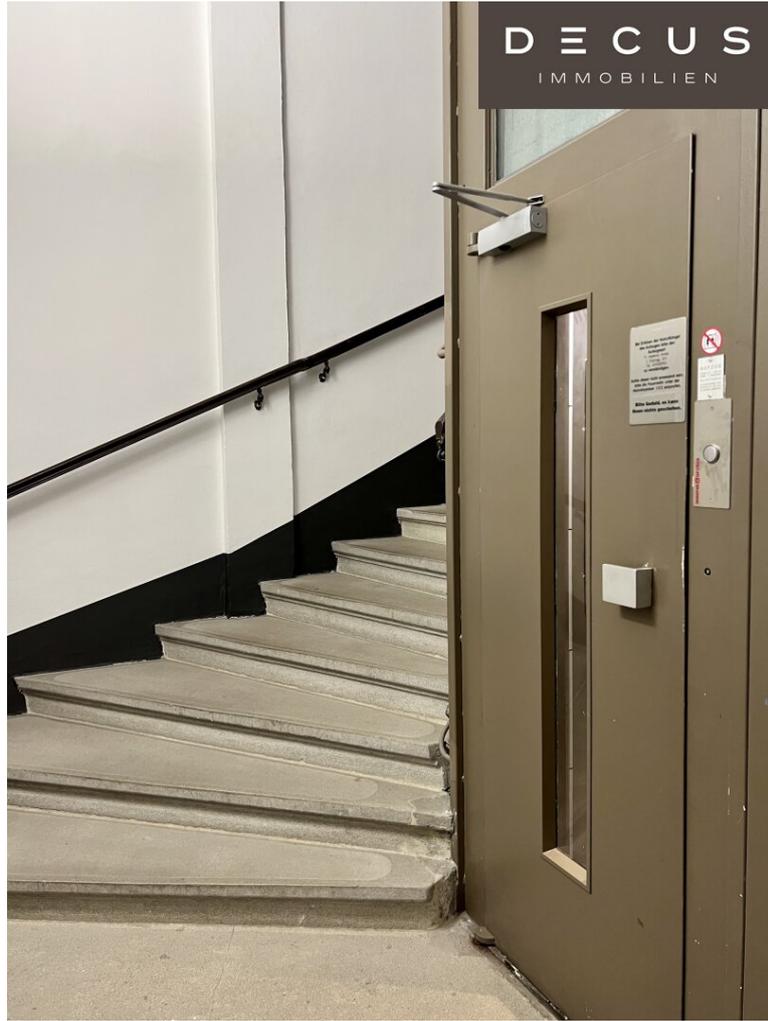
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

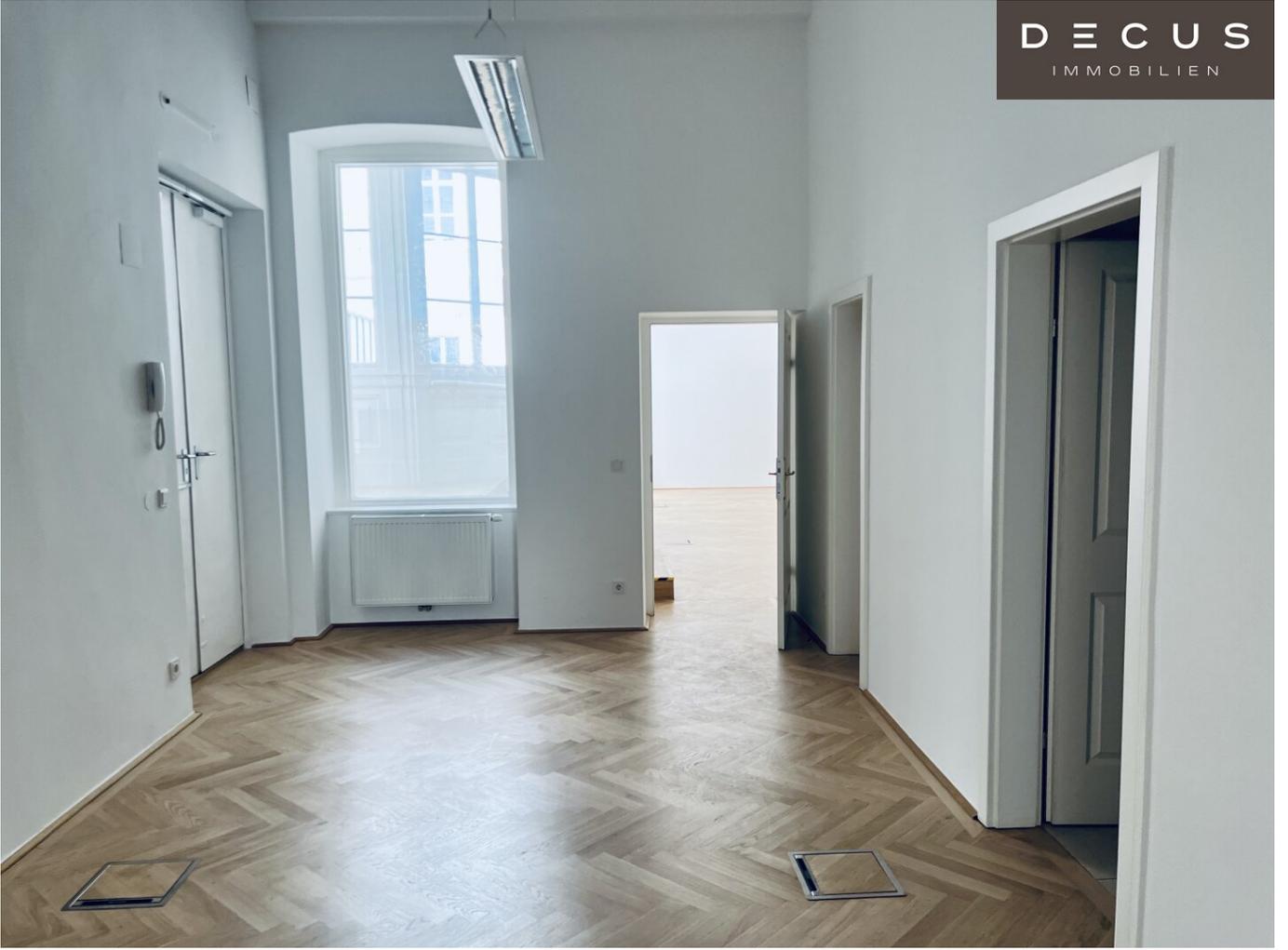
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1

DECUS
IMMOBILIEN

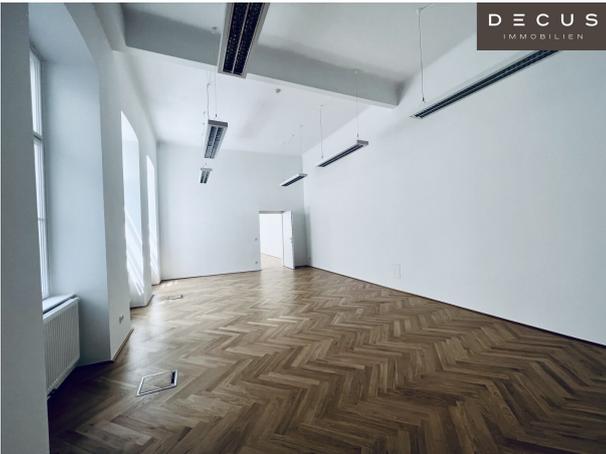




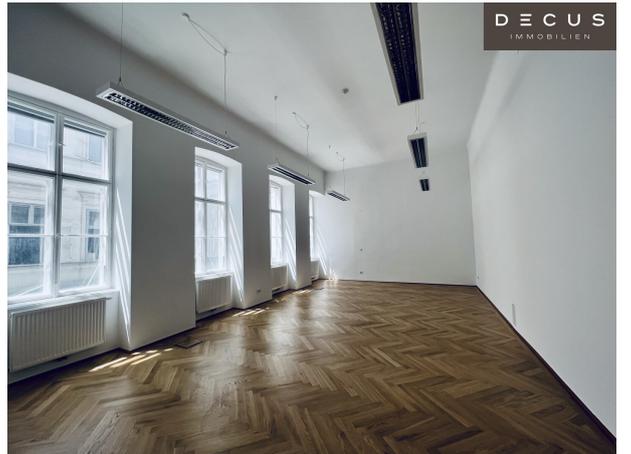
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



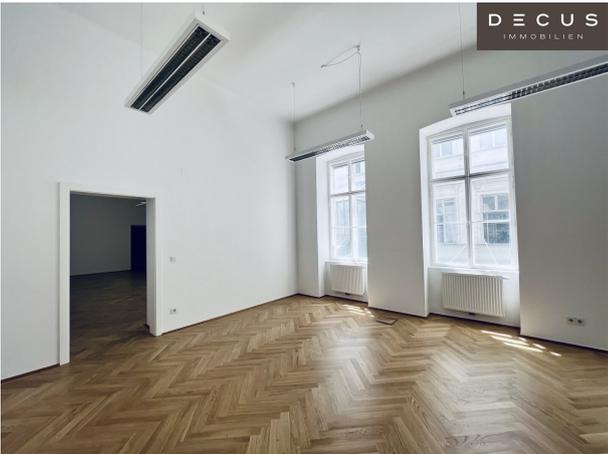
DECUS
IMMOBILIEN



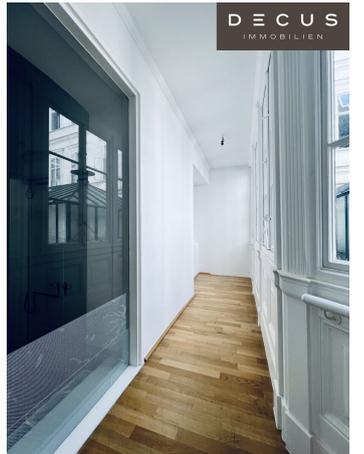
DECUS
IMMOBILIEN

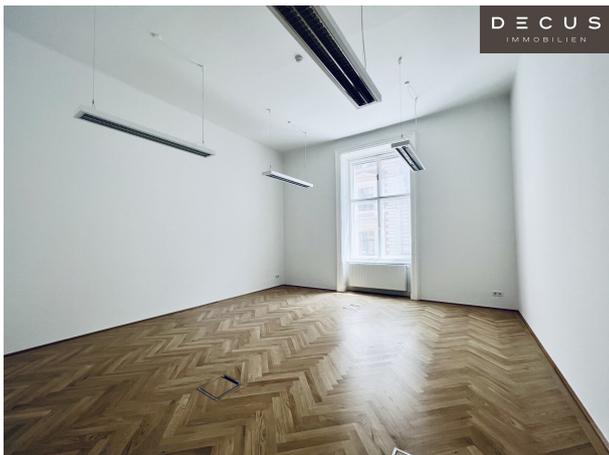


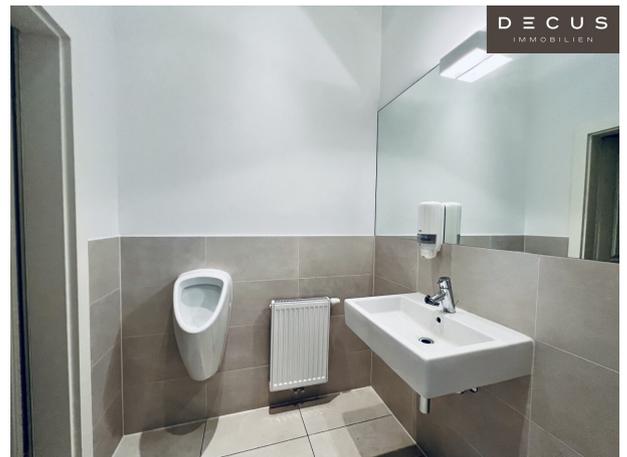
DECUS
IMMOBILIEN

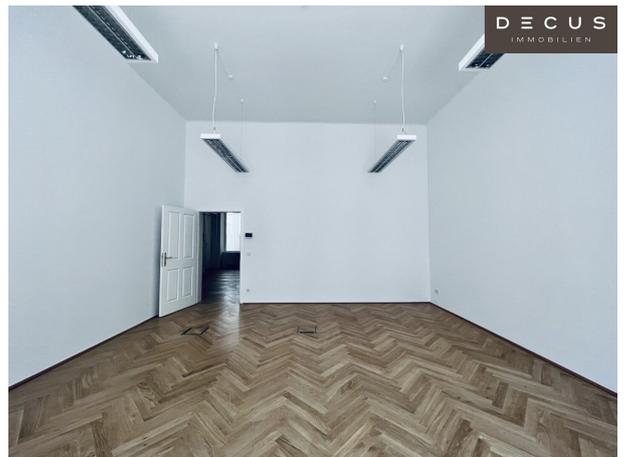


DECUS
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das herrliche Altbaubüro befindet sich wenige Geh-Minuten vom Schottenring entfernt.

Optimale Infrastruktur mit einem großen Angebot an unterschiedlichsten Gastronomiebetrieben und einer Vielfalt an Geschäften garantiert perfekte Versorgung.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kautio: 6 Bruttomonatsmieten (€ 16.848,60)

Kautio bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 25.272,90)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 8.424,30)

Gesamtmiete inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom): € 2.808,10

Ausstattung:

- Parkettboden
- öffnenbare Fenster
- abgependelte Leuchten
- eingerichtete, Teeküche
- Server-/Abstellraum

- Bodendosen
- 2 getrennte Sanitäreinheiten
- 3 Büroräume
- großzügiger Vorraum
- Gasttagenheizung
- Lift
- **nicht barrierefrei**
- **keine Kühlung**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 90,2kWh/m².a

Stellplätze:

Öffentliche Tiefgaragen in der Umgebung (Gonzagagasse, Hotel Kempinski)

Verkehrsanbindung:

Öffentlich U2, U4, Autobus Linie 3A, Straßenbahn Linie 1, 31, D; mit dem PKW über Schottenring, Franz-Josefs-Kai

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie

Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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 <1.500m

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