

**Viktorgasse | Co-Working Spaces auf der Wieden für bis zu 18 Arbeitsplätze ab € 799,-/Monat**



**Objektnummer: 36946**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	213,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	213,63 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	196,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaltmiete (netto)</b>	665,83 €
<b>Kaltmiete</b>	665,83 €
<b>USt.:</b>	133,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**

360lage eins GmbH









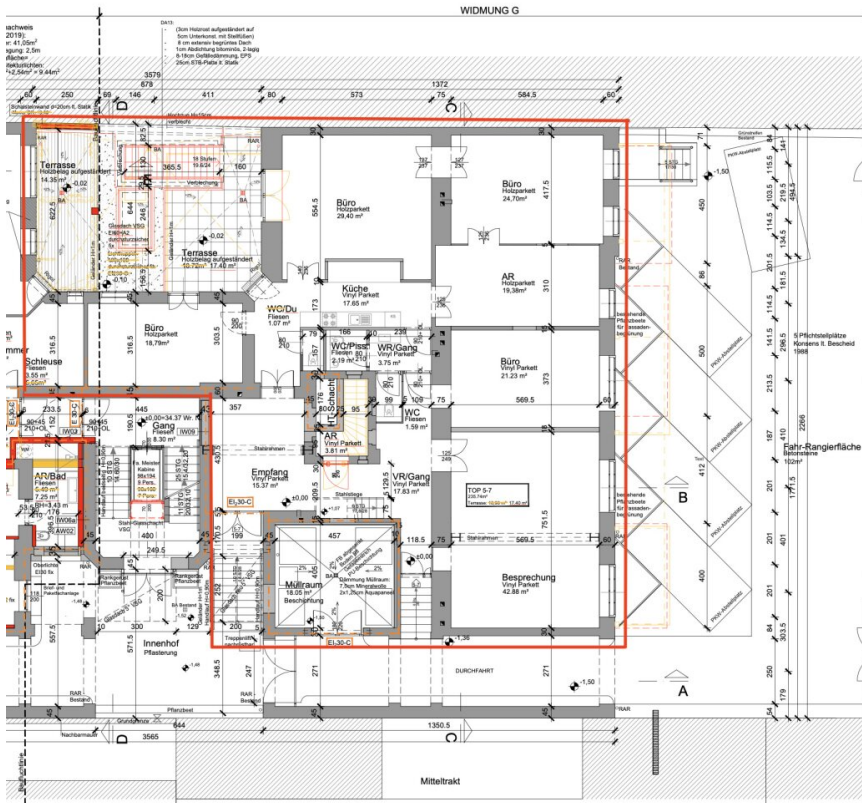








WIDMUNG G



M: 1:100



75 857 75 575 65 589 60

LEGENDE:

- FOK Fußbodenoberkante Fertig
- ADUK Abgehängte Decke Unterkante
- STH Sturzunterkante
- FPH Fertigparapetkante
- OL Oberkante
- PK Putzöffnung Kamin
- RAR Regenabfallrohr
- UD Über Dach
- SGT Schachtgrubentiefe
- SKH Schachtkopfhöhe

- Neu
- Bestand
- Abbruch

- Brandschnittsgränze
- Trockensteigleitung

Eingetragene Fenstermaße beziehen sich auf die Architekturlinien.  
Eingetragene Türmaße beziehen sich auf die Stocklichten

WIENER NULL = 156.66 m über ADRIA  
±0.00 FOK EG = 34.37 ü. W. Null

# Objektbeschreibung

## Viktorgasse | Co-Working Spaces ab € 799,-/Monat

Zur Vermietung gelangen diese Büroräumlichkeiten eines erfolgreichen Unternehmens der Bau- und Immobilienwirtschaft, das auf diesem Standort bereits seit über 100 Jahren ansässig ist.

Das Gebäude, BJ 1906, wurde gerade einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und wird künftig in neuem Glanz erstrahlen.

Das Büro befindet sich im Hochparterre auf Stiege I der Liegenschaft und verbindet die lange Historie dieses Altbaujuwels optimal mit modernem Arbeitsleben.

### Die Fakten:

- Anmietung **ab 1 Arbeitszimmer** für bis zu 2 Arbeitsplätzen
- max. bis zu 4 Arbeitszimmer für **bis zu 18 Arbeitsplätzen** möglich
- Vertragsart: Benützungvereinbarung
- Insgesamt verfügt das Büro über: 7 Arbeitszimmer, 1 Konferenzraum mit interaktiven Konferenz-Displays,
- 1 Terrasse, 1 Empfangsbereich,
- 1x WC Herren , 1x WC Damen, 1x Dusche
- 1x vollausgestattete Einbauküche mit Loungebereich
- Umfassendes LED-Beleuchtungskonzept im gesamten Büro
- Bei Bedarf können Garagenstellplätze im Nebengebäude zusätzlich für €120,-- netto/Stk. angemietet werden

- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- Befristung: flexibel bis zu 5 Jahre (die ersten 6 Monate gelten als "Kennenlernphase". Danach ist eine Verlängerung der Benützungsvereinbarung gerne möglich)

### Die Konditionen:

Zimmer	Fläche Büro	Arbeitsplätze
Clubzimmer	29,78 m <sup>2</sup>	4
Salon	24,18 m <sup>2</sup>	4
Kabinett	17,56 m <sup>2</sup>	2
Arbeitszimmer	21,89 m <sup>2</sup>	4
Allgemein (Empfang etc.)	102,82 m <sup>2</sup>	0
	<b>196,23 m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>

### Das Leistungs-Package:

- Ein voll ausgestattetes, möbliertes Gemeinschaftsbüro mit separat begeh- und versperrbaren Arbeitszimmern für bis zu 18 Arbeitsplätzen
- Schreibtische, Drehstühle, Beleuchtung, Drucker, Internetverkabelung CAT6a, KNX-Bus-System, Alarmanlage, Videoüberwachung vorhanden.
- Mitbenützung der Küche möglich
- 24/7 Bürozugang via digitalem Schließsystem
- Anbringen von Firmenschilder bei Hauseingang und Bürozugang **nach Abstimmung** auf diesem Standort möglich,
- Registrierung mehrerer Geschäftsanschriftenmöglich,

- Office Management mit Postannahmeservice **Mo-Do. 09:00-14:00 Uhr (bis auf Weiteres)**,
- schnelles LAN und WLAN Internet
- ein rundum **Reinigungsservice (2x wöchentlich)**

**Nebenkosten bei Anmietung (Abhängig von Umfang und Dauer der anzumietenden Flächen):**

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3BMM zzgl. 20% USt.

Mietvertragsvergebührung (Finanzamt) i.H.d. gesetzlichen Rechtsgeschäftsgebühr

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnkonzpt.immo zur Verfügung.**

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von 3 Jahren bzw. 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 3 Jahren. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der

Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap