

Büro/Ordination mit einer Freifläche in der Josefstadt !



Hausansicht

Objektnummer: 1095

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1810
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	84,99 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	161,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	934,89 €
Kaltmiete	1.087,87 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	152,98 €
Heizkosten:	302,93 €
Provisionsangabe:	

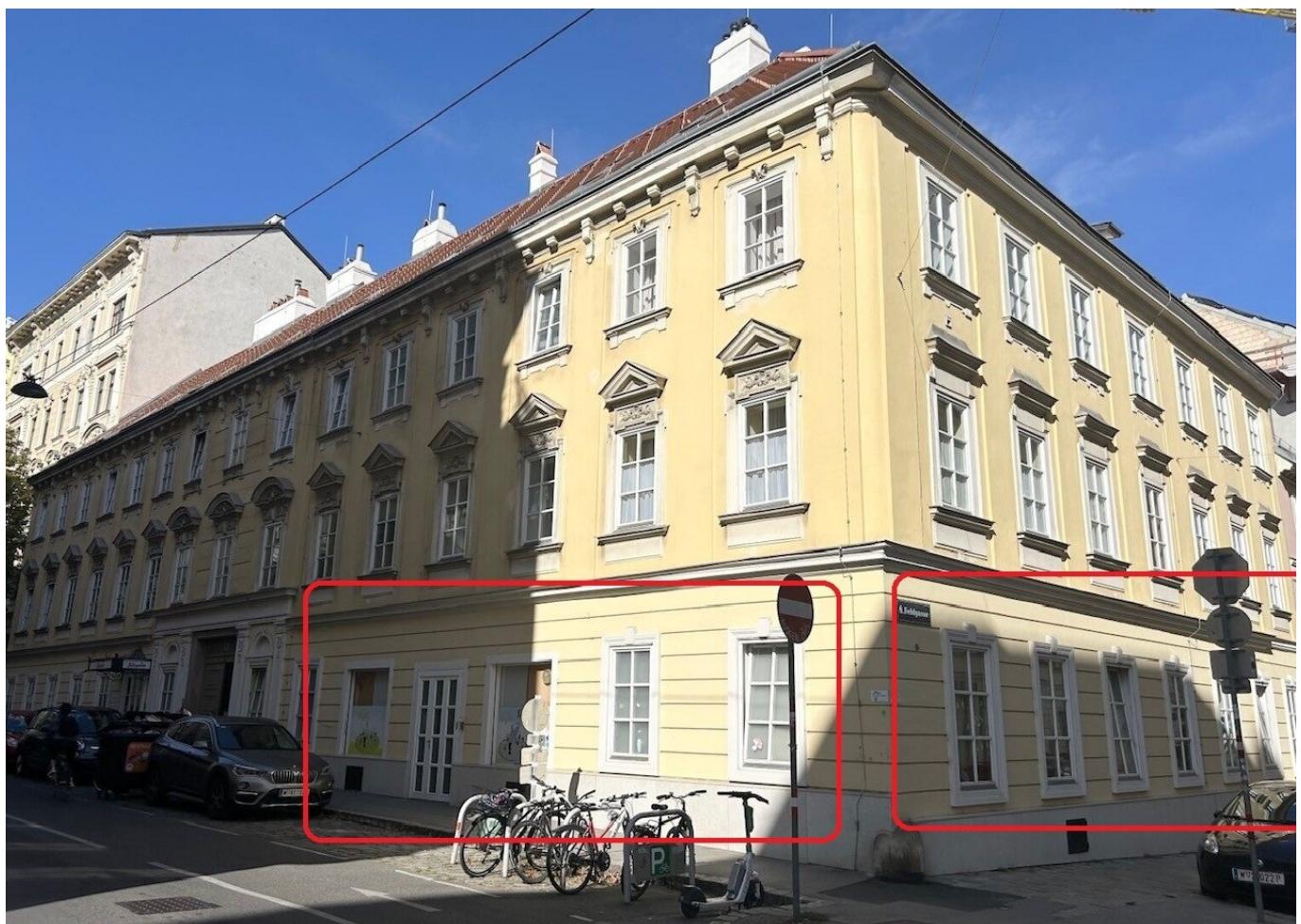
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien





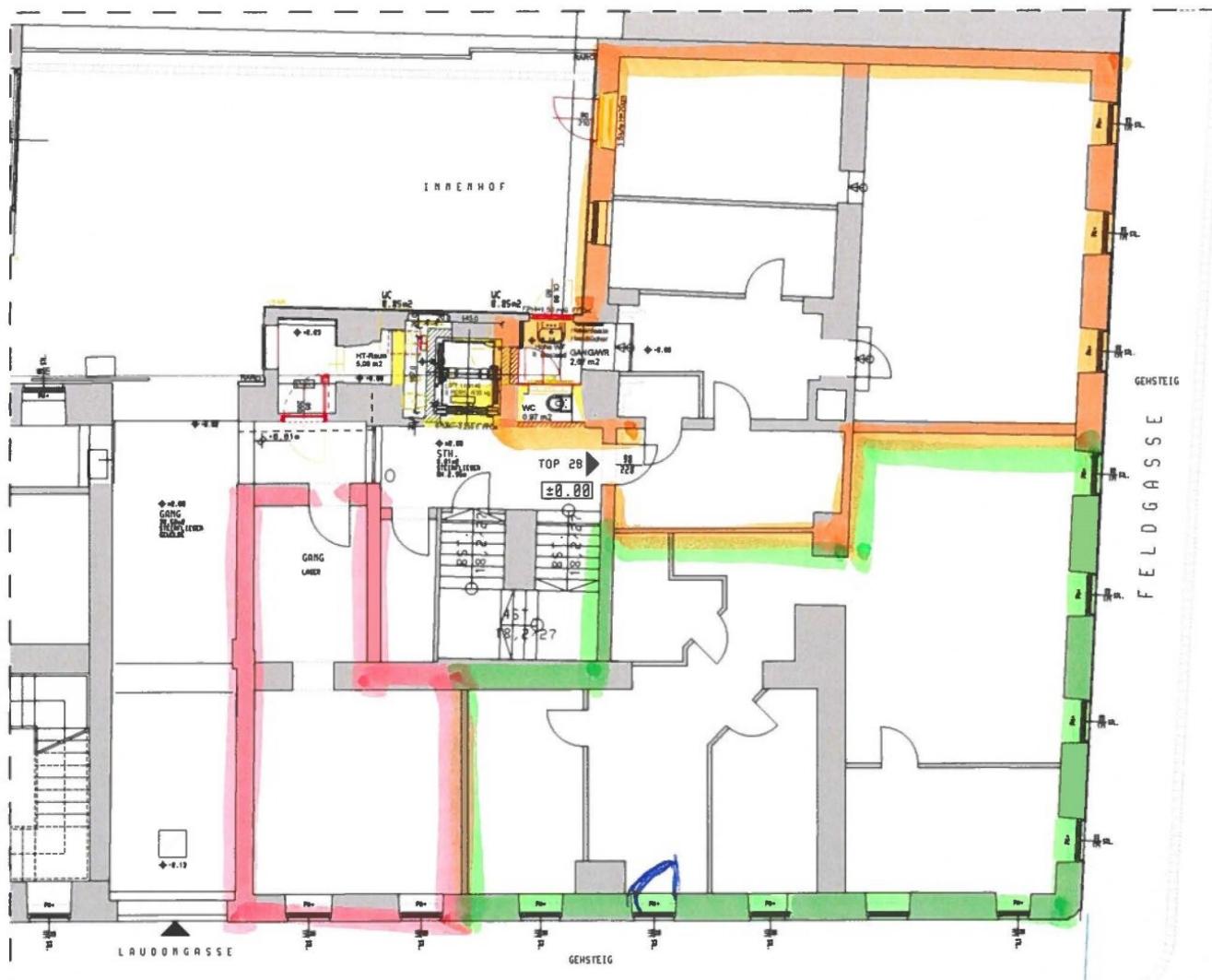












Objektbeschreibung

Im **Herzen der Josefstadt** gelangt **ab sofort** in einem denkmalgeschützten Haus diese Fläche im Erdgeschoss mit einer Freifläche zur unbefristeten Vermietung.

Dieses Objekt im Ausmaß von 84,99 m² kann als Ordination oder Büro genutzt werden und ist über das Stiegenhaus begehbar.

Siehe auf der beiliegenden Planskizze, die orange markierte Fläche.

Optional steht auch die Nachbarfläche mit ca. 92 m² zur Verfügung.

Eine branchenfreie Vermietung ist möglich, wir denken an eine Ordination, Architekten, Werbeagentur oder ähnliche Berufe.

Zusätzlich steht auch ein kleine Fläche mit 28 m² zur Verfügung, welche bis jetzt als Lager verwendet wurde.

Ebenso ist eine Vermietung an Personen möglich, die ihre unternehmerischen Umsätze aus einer unechten Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 (1) 27 UStG, lukrieren. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % hinzugerechnet.

- Am Plan ist die Fläche 2a mit ca. 92 m² grün markiert dargestellt.
- Die Fläche 2c mit ca. 85 m² orange markiert.
- Die Fläche 2b mit ca. 28 m² rosa markiert.

Raumaufteilung Top 2c:

- 2 Räume
- 1 Küche
- 1 Vorräum
- 2 Toiletten

Infrastruktur im Gebäude:

- Im Haus gibt es einen Telekabel- und Glasfaseranschluss.
- Fernwärme
- Rad- und Kinderwagenabstellraum

Umgebung/Infrastruktur:

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, und Kaffeehäuser.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 2 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie 6, Station: Josefstädter Straße
- Straßenbahnlinien: 2, 12, 5, 43, 44
- Buslinie: 13A

Laut Energieausweis vom 3.2.2025:

weist dieser einen Heizwärmeverbrauch von 161,8 kWh/m² pro Jahr auf.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap