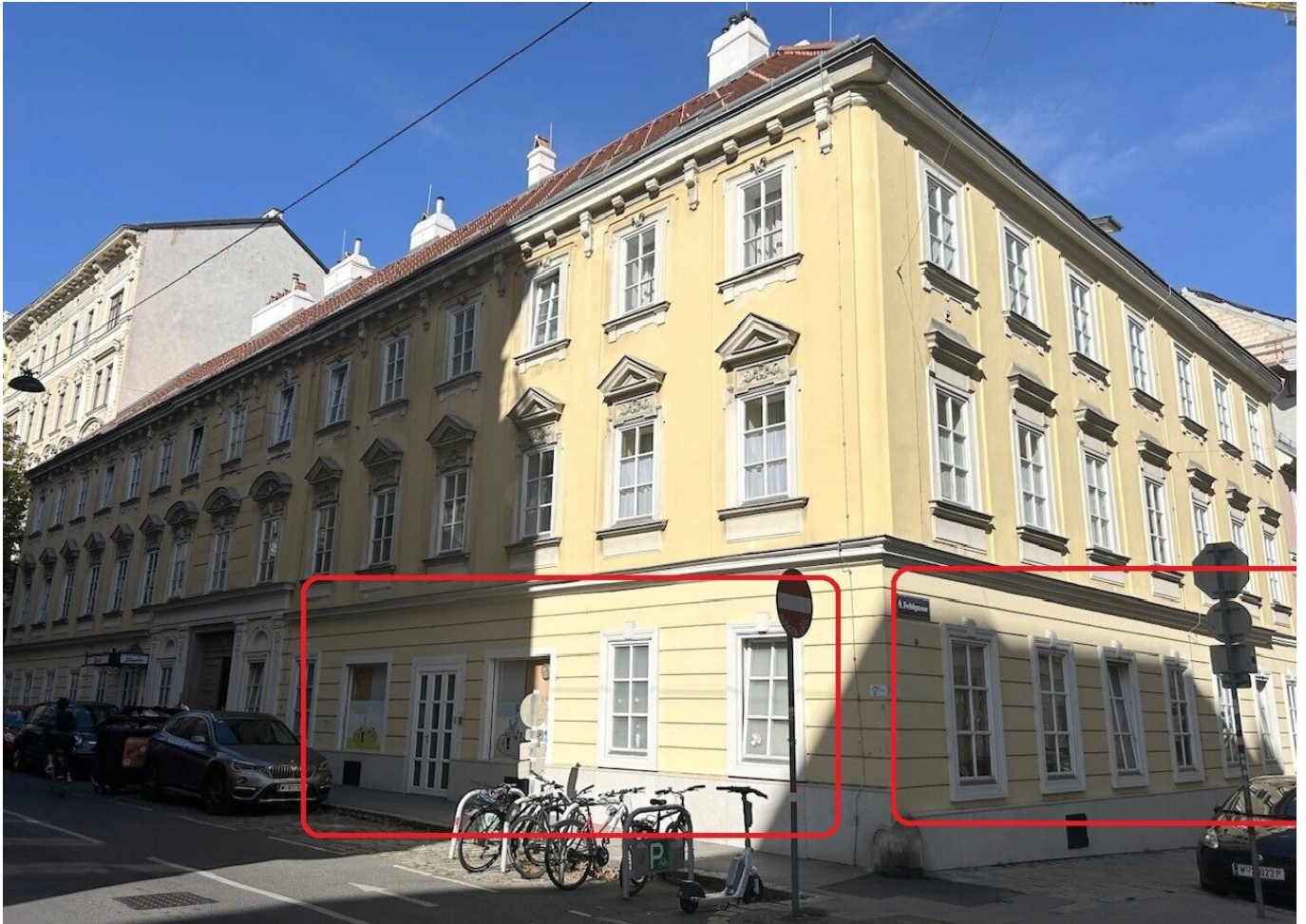


## **Büro/Ordination + Freifläche in der Josefstadt !**



Hausansicht

**Objektnummer: 1092**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1810
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	176,59 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	161,80 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.052,41 €
<b>Kaltmiete</b>	2.370,27 €
<b>Miete / m²</b>	11,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	317,86 €
<b>Heizkosten:</b>	628,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75  
H +43 660 110 22

Gerne stehe ich Ihnen zur  
Verfügung.

nin zur











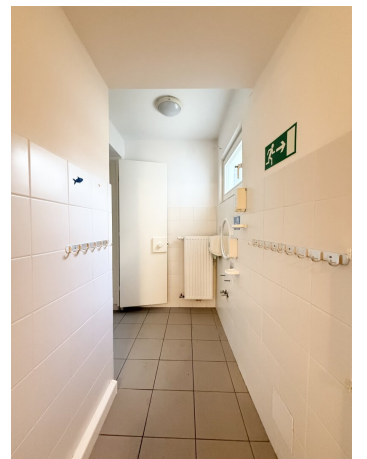








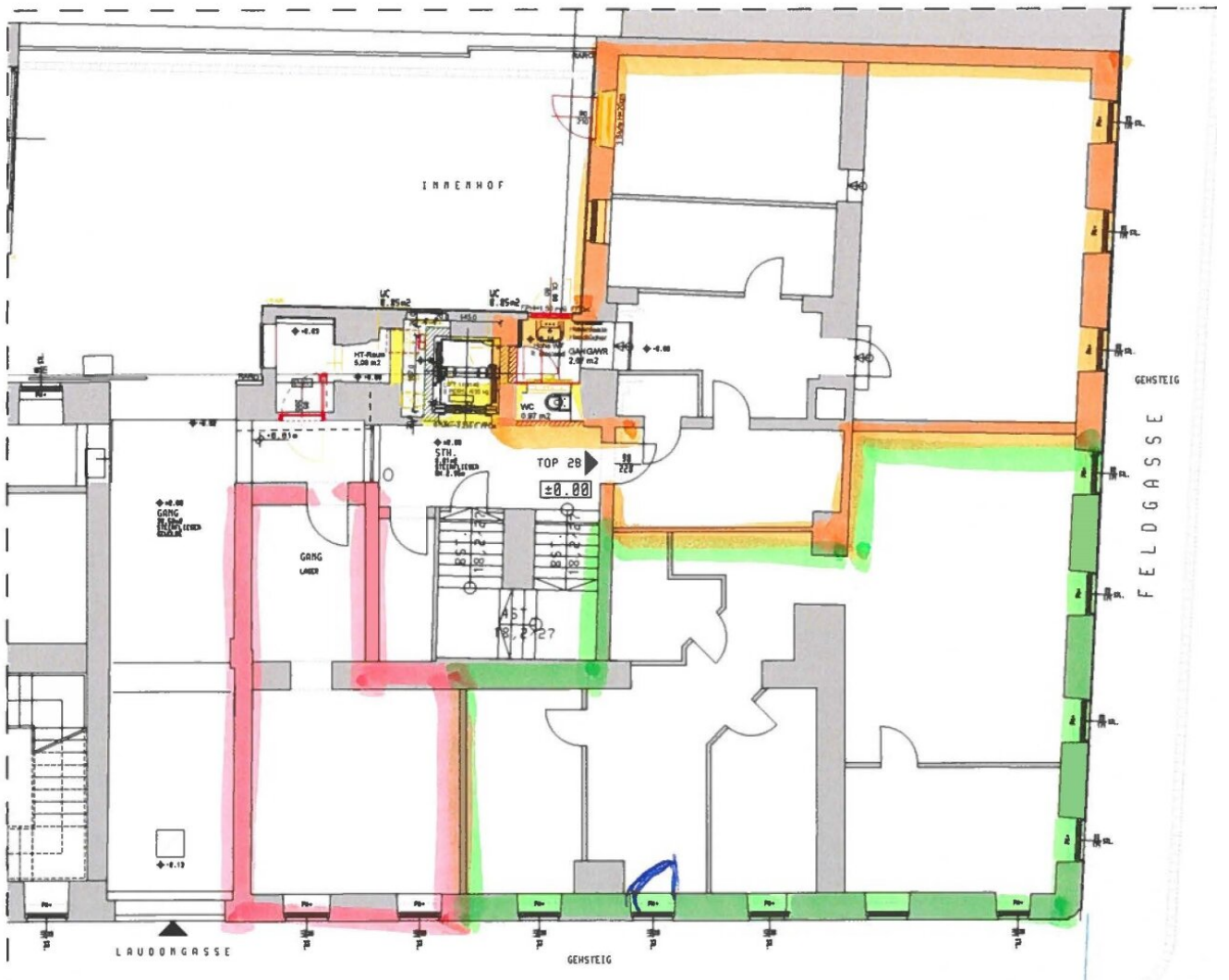












## Objektbeschreibung

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

Dieses Objekt im Ausmaß von ca. 177 m<sup>2</sup> kann als Ordination oder Büro genutzt werden und verfügt über 2 Eingänge, einen straßenseitigen und einen Eingang über das Stiegenhaus.

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

Die Fläche mit den 177 m<sup>2</sup> kann auch in 92 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> geteilt werden.

Zusätzlich steht auch ein weitere Fläche mit 28 m<sup>2</sup> 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 A mit 91,6 m<sup>2</sup> grün markiert dargestellt.**
- **Die Fläche C mit 85 m<sup>2</sup> orange umrandet.**
- **Die Fläche B mit 28 m<sup>2</sup> rosa umrandet**

### **Raumaufteilung Top 2a + 2c:**

- 5 Räume
- 2 Küchen
- 2 Vorräume
- 4 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 Heizwärmebedarf von 161,8 kWh/m<sup>2</sup> 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