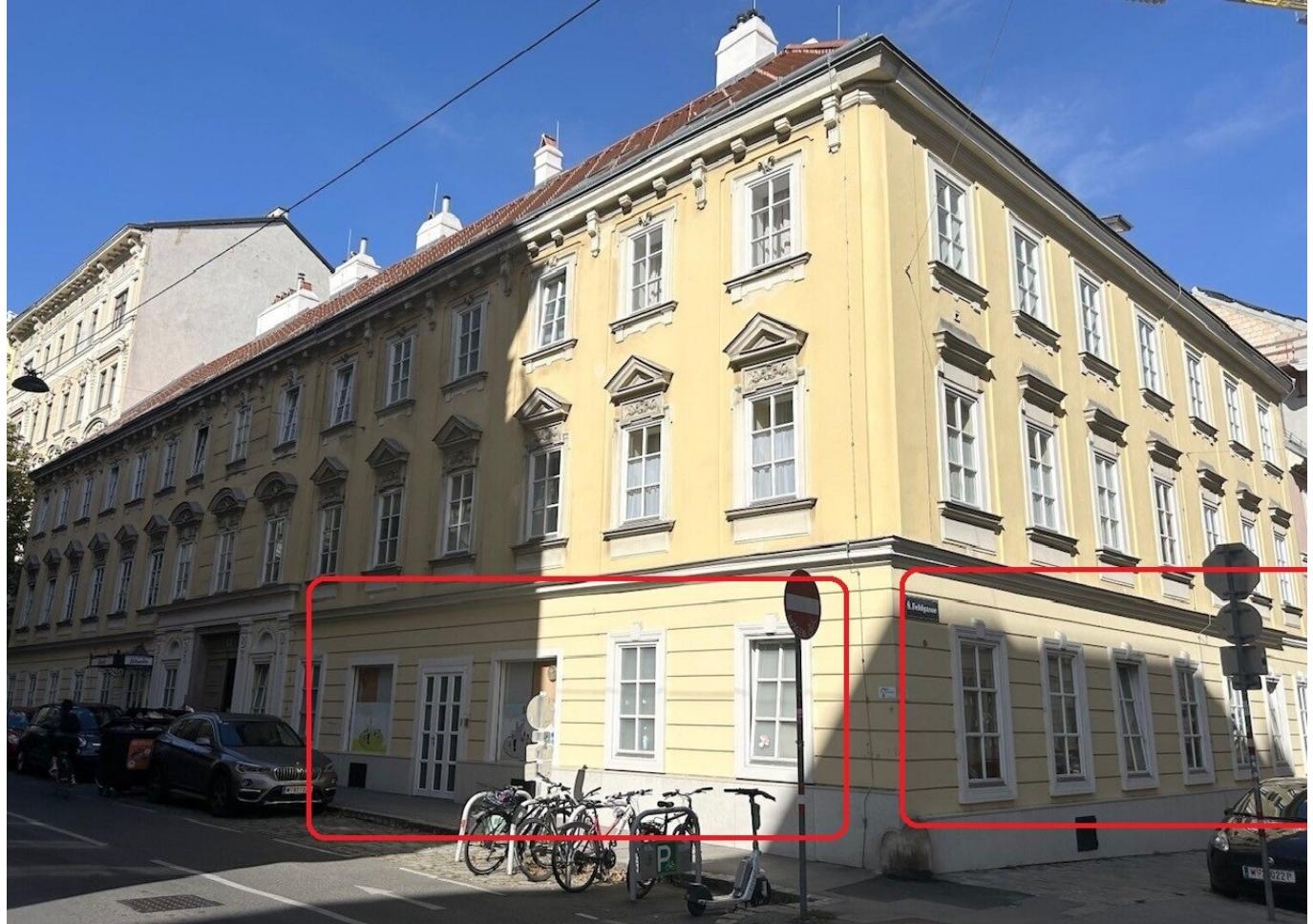


Büro/Ordination + Freifläche in der Josefstadt !



Hausansicht

Objektnummer: 1092
Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1810
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	176,59 m ²
Zimmer:	5
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	161,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.052,41 €
Kaltmiete	2.370,27 €
Miete / m²	11,62 €
Betriebskosten:	317,86 €
Heizkosten:	628,80 €
Provisionsangabe:	

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.





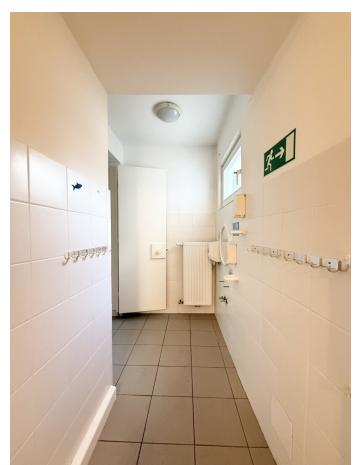






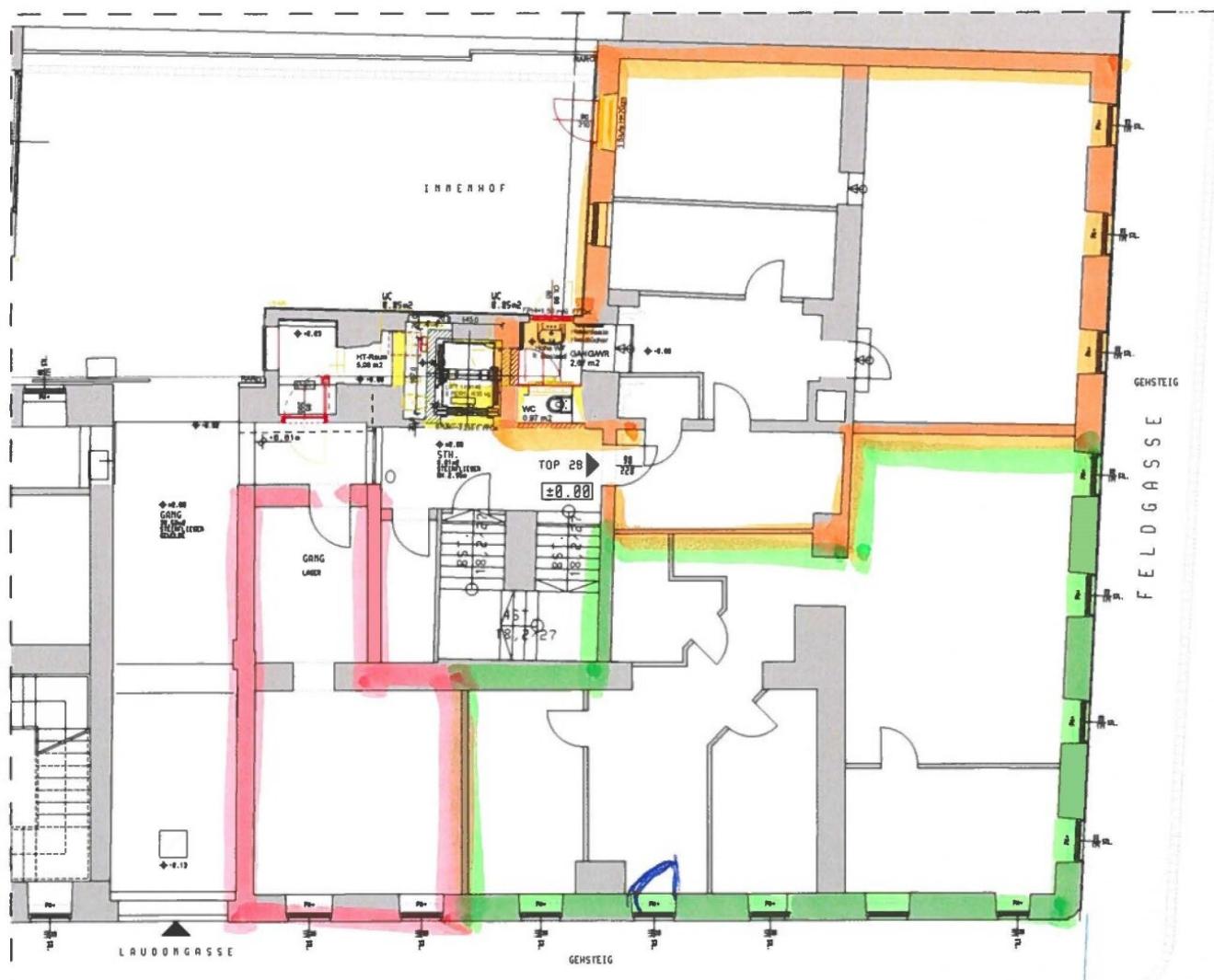












Objektbeschreibung

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 m² 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 m² kann auch in 92 m² und 85 m² geteilt werden.

Zusätzlich steht auch ein weitere 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 A mit 91,6 m² grün markiert dargestellt.
- Die Fläche C mit 85 m² orange umrandet.
- Die Fläche B mit 28 m² 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 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