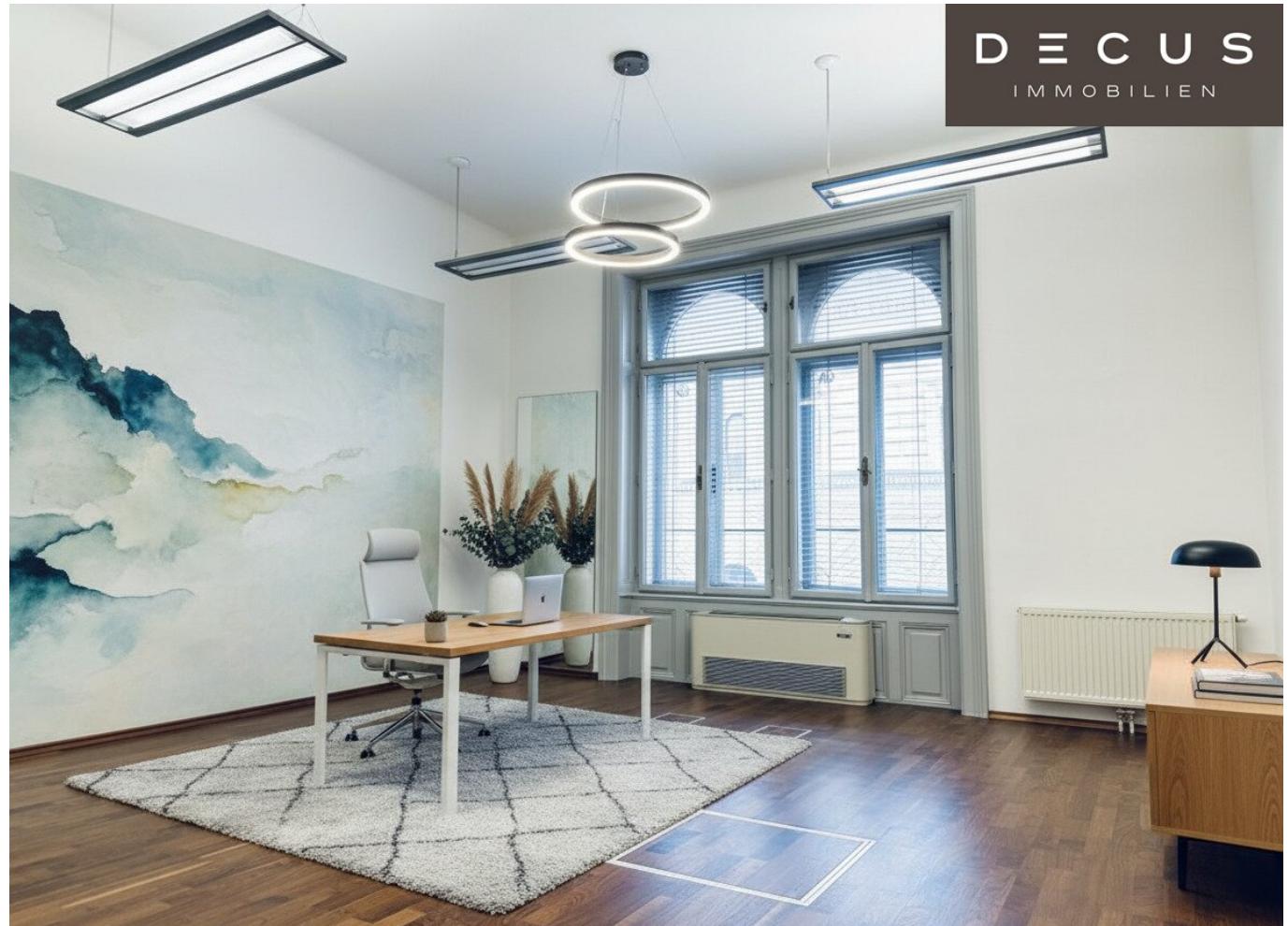


**+++ reduzierte Miete +++ gekühltes Altbaubüro in TOP  
CITY LAGE +++ 8 Räume +++**



**Objektnummer: 1144975/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	286,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	137,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.295,26 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.030,43 €
<b>Heizkosten:</b>	343,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

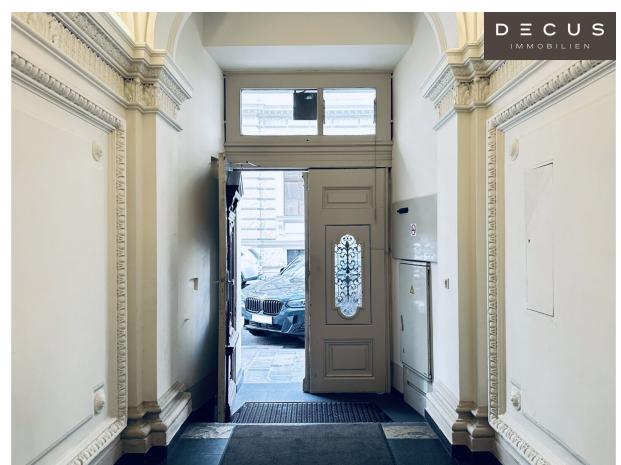
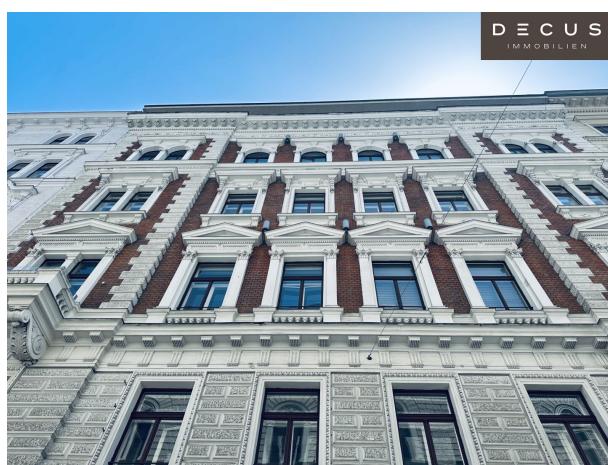
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



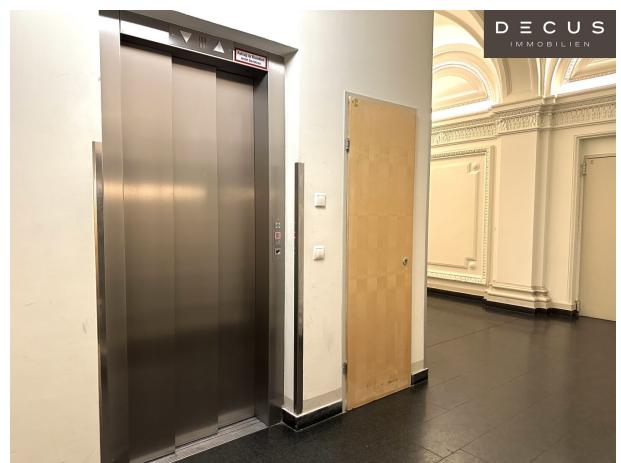
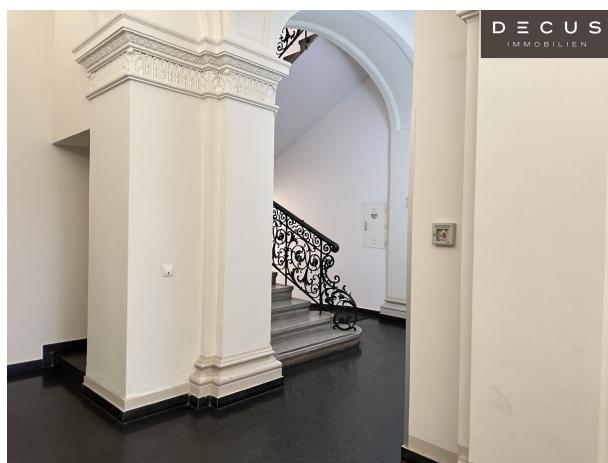
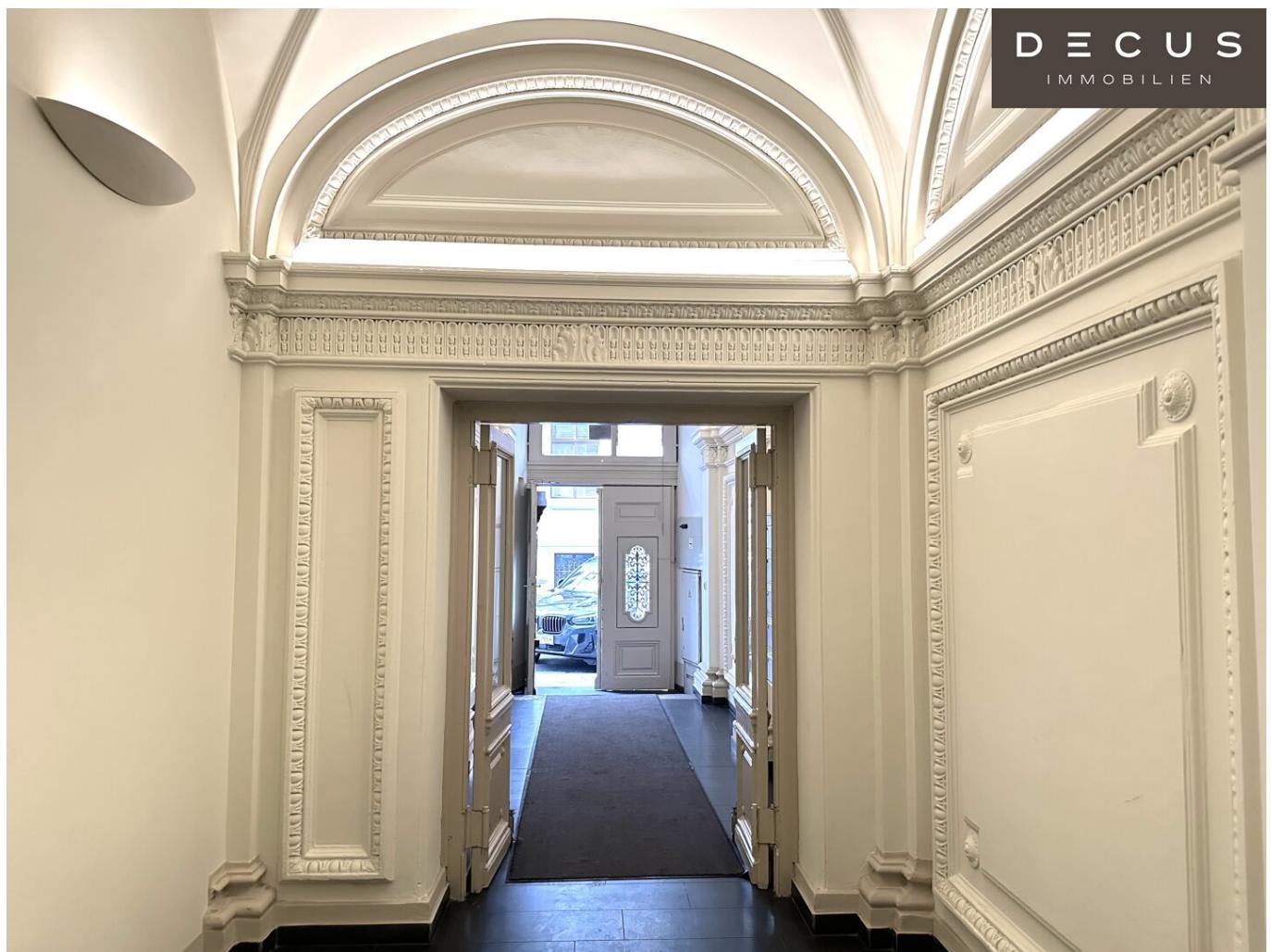
**Sonja Macho**

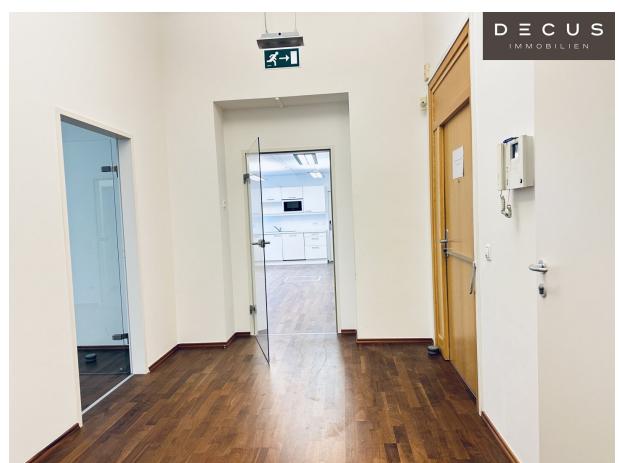
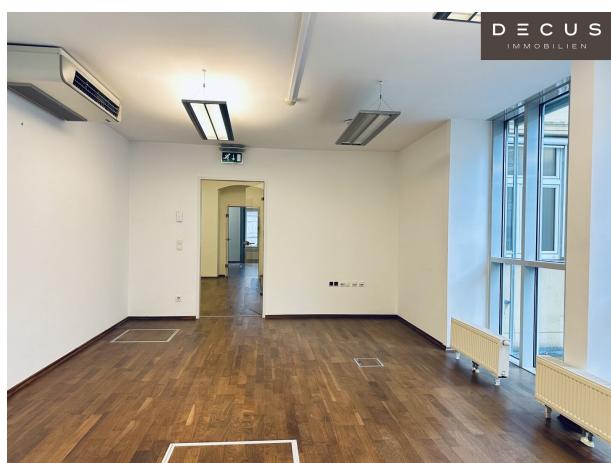
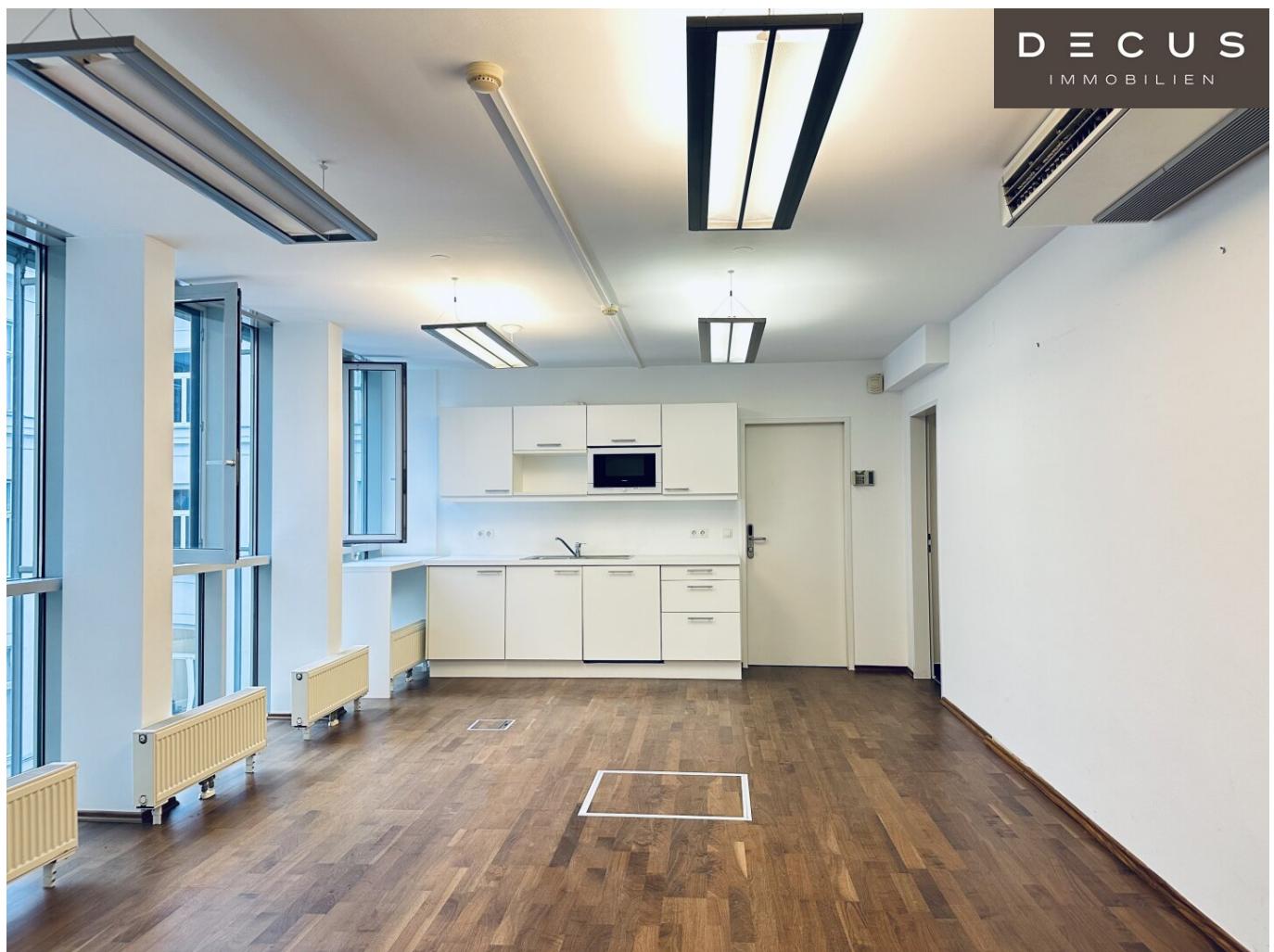
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

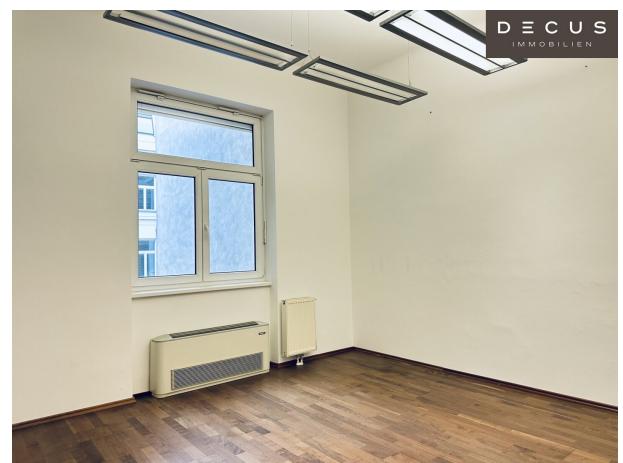
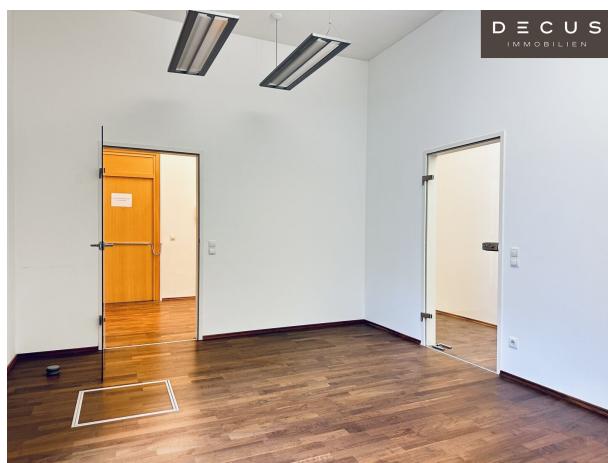
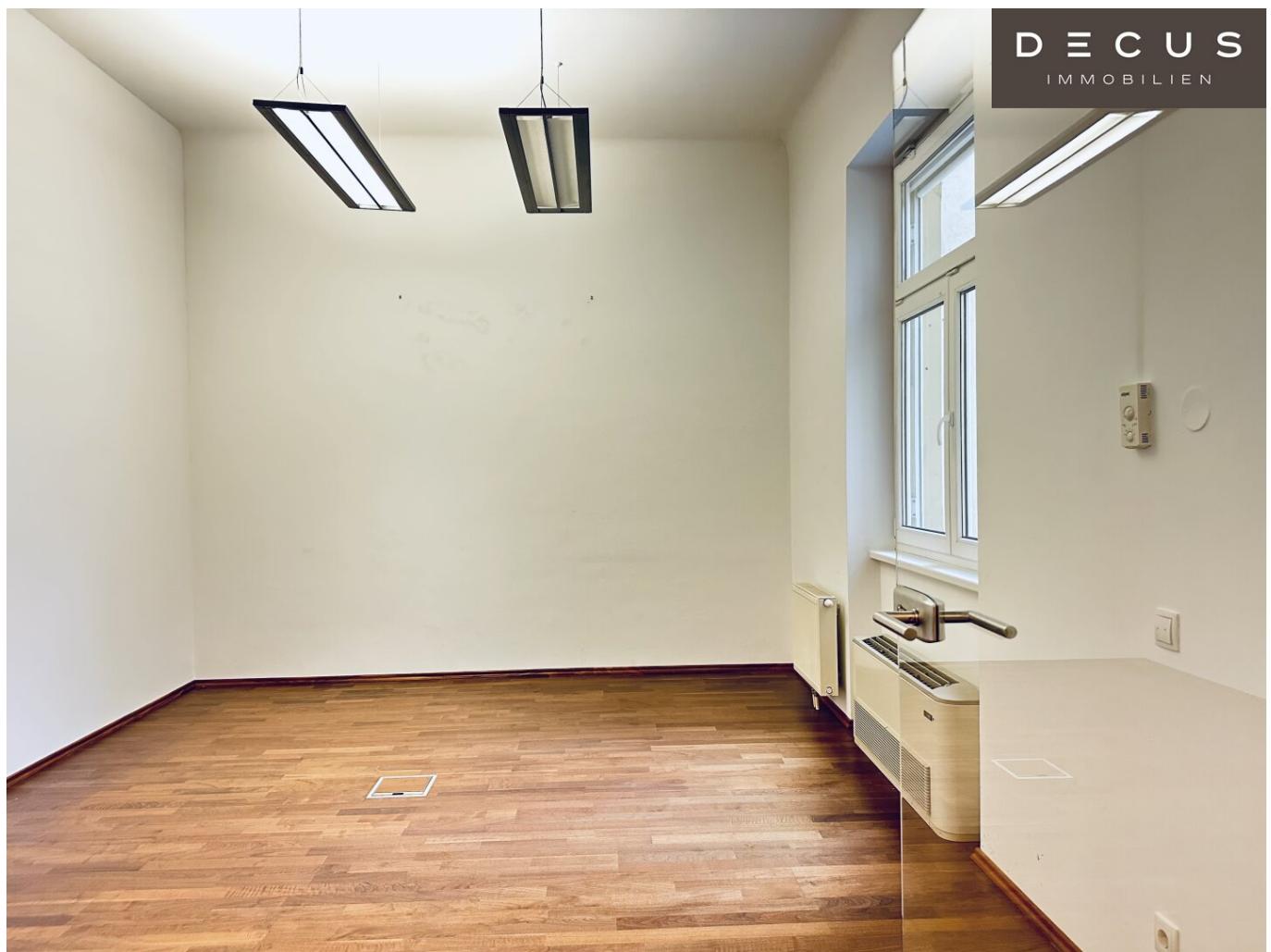


D E C U S  
IMMOBILIEN

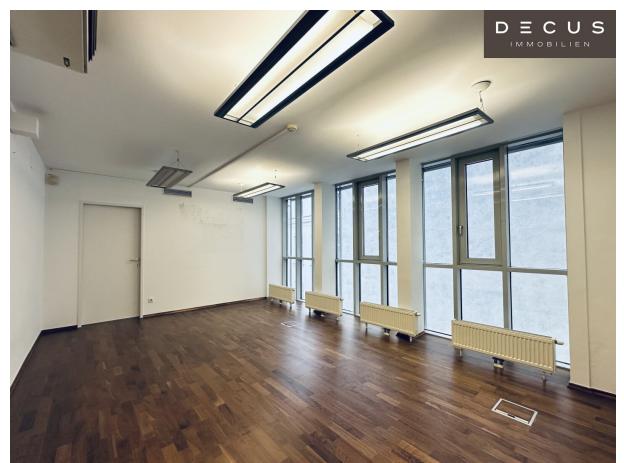
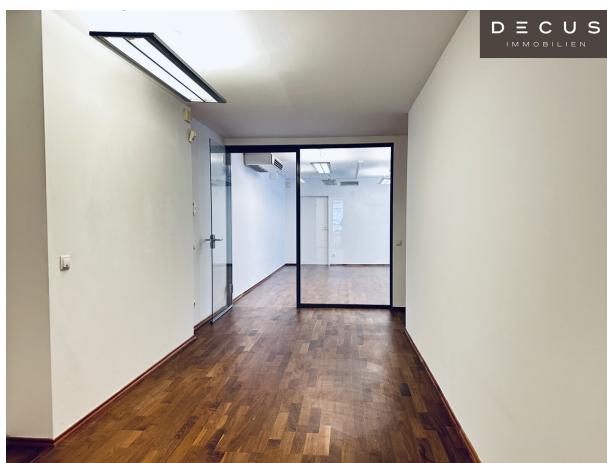
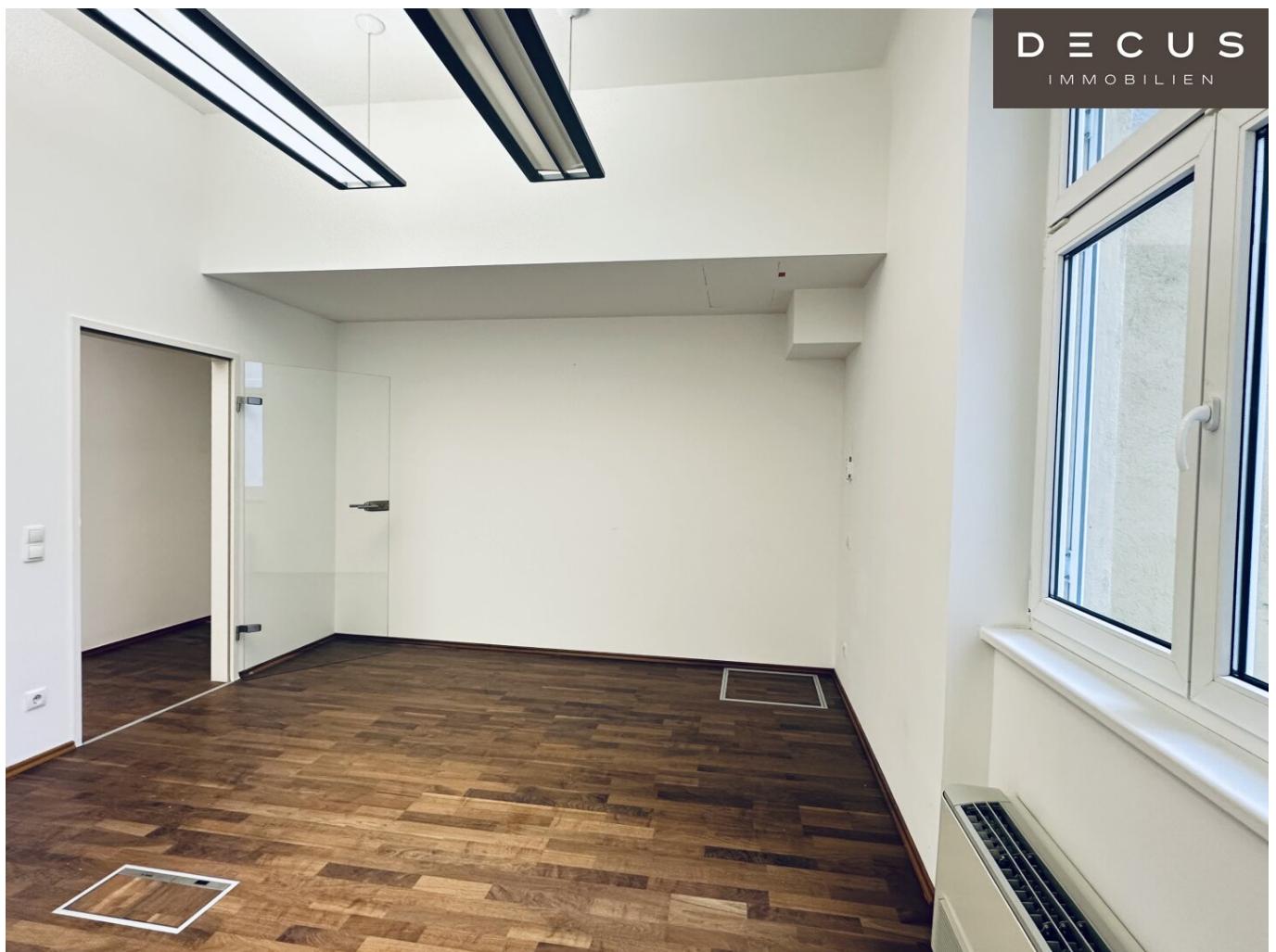
D E C U S  
IMMOBILIEN



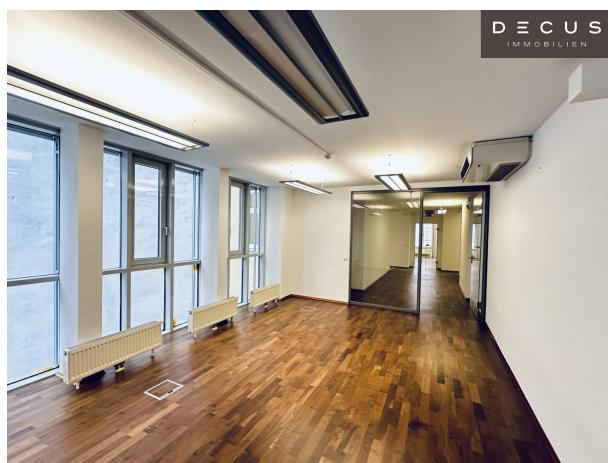
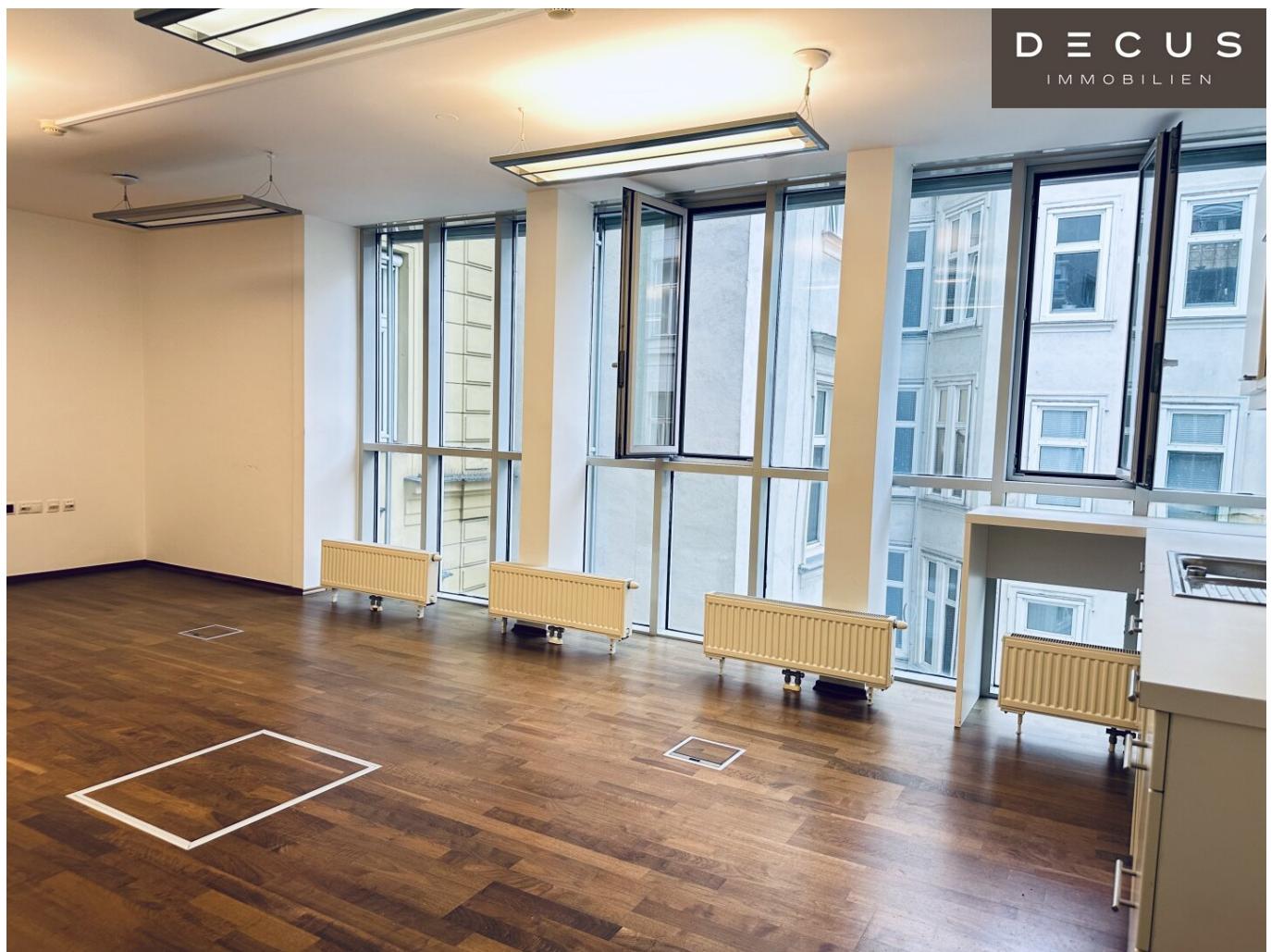




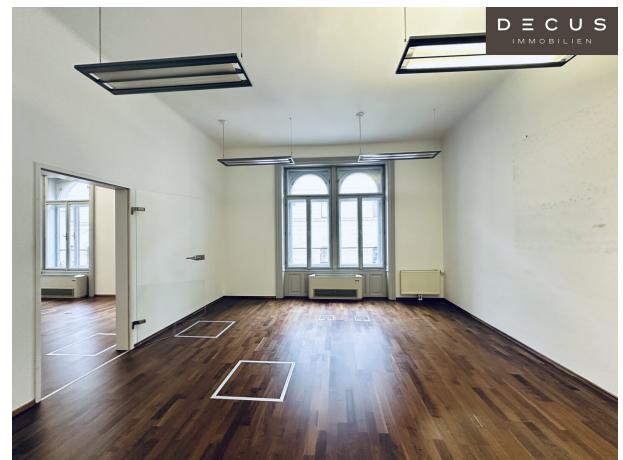
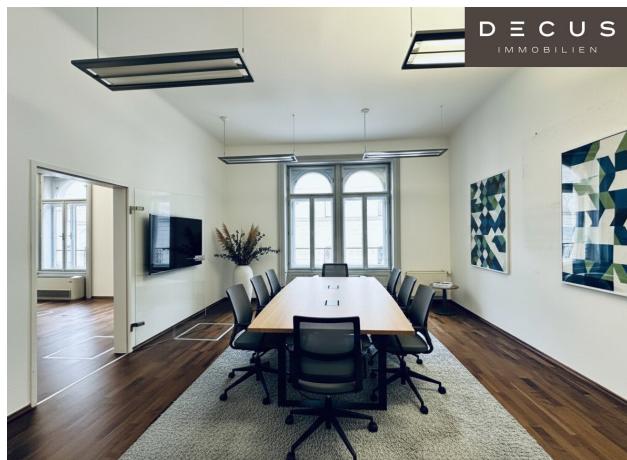
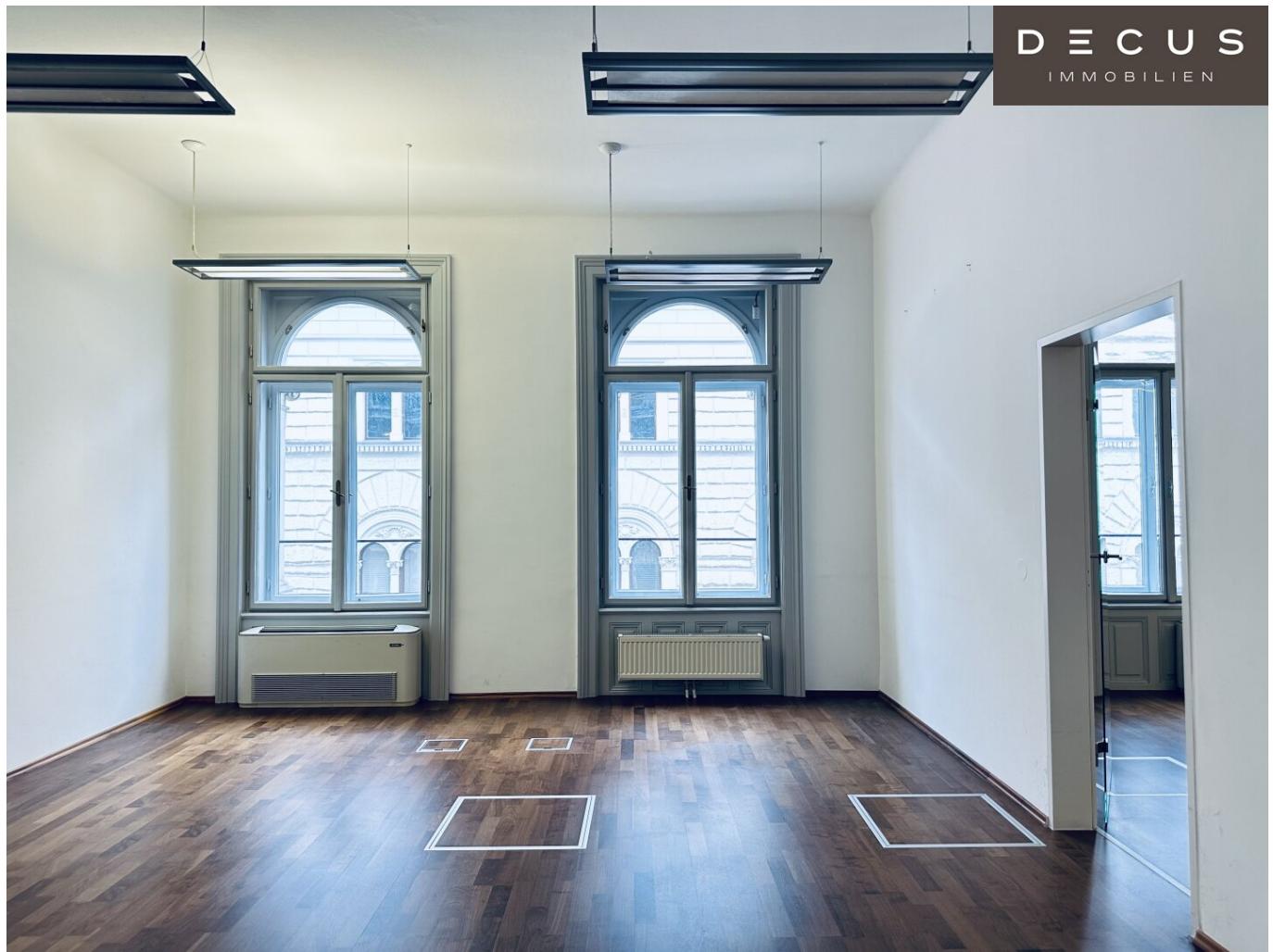
D E C U S  
IMMOBILIEN



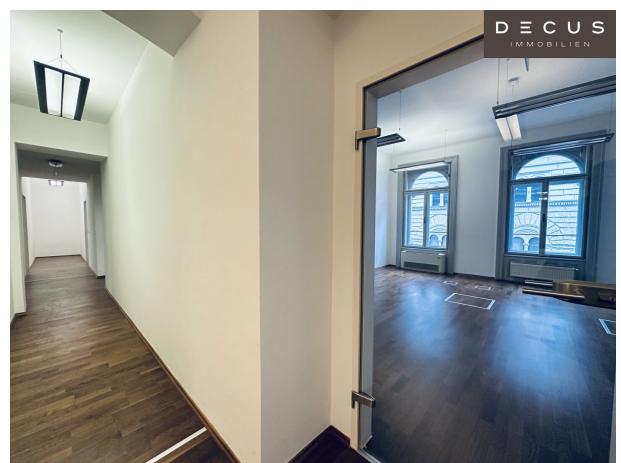
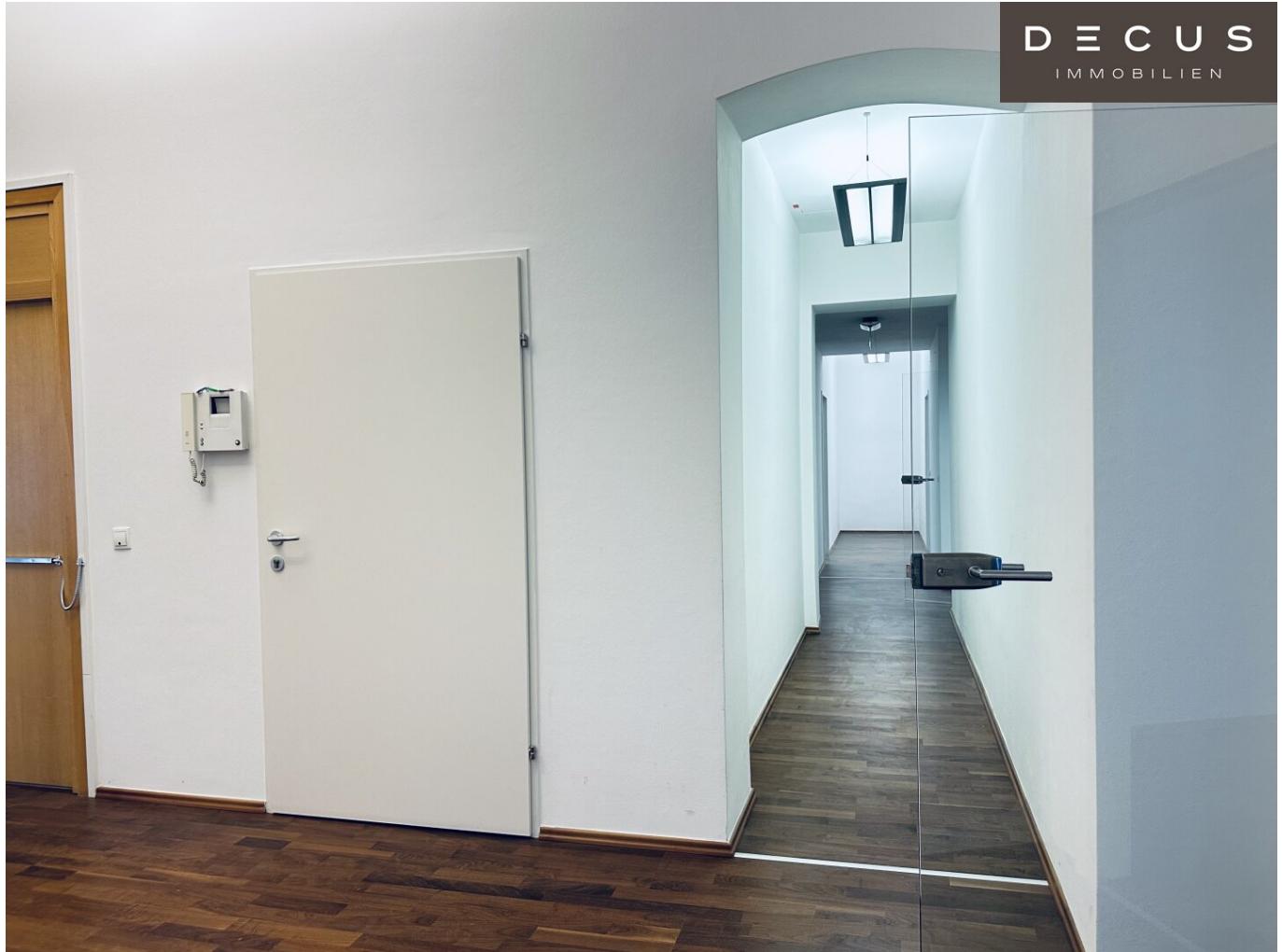
DECUS  
IMMOBILIEN



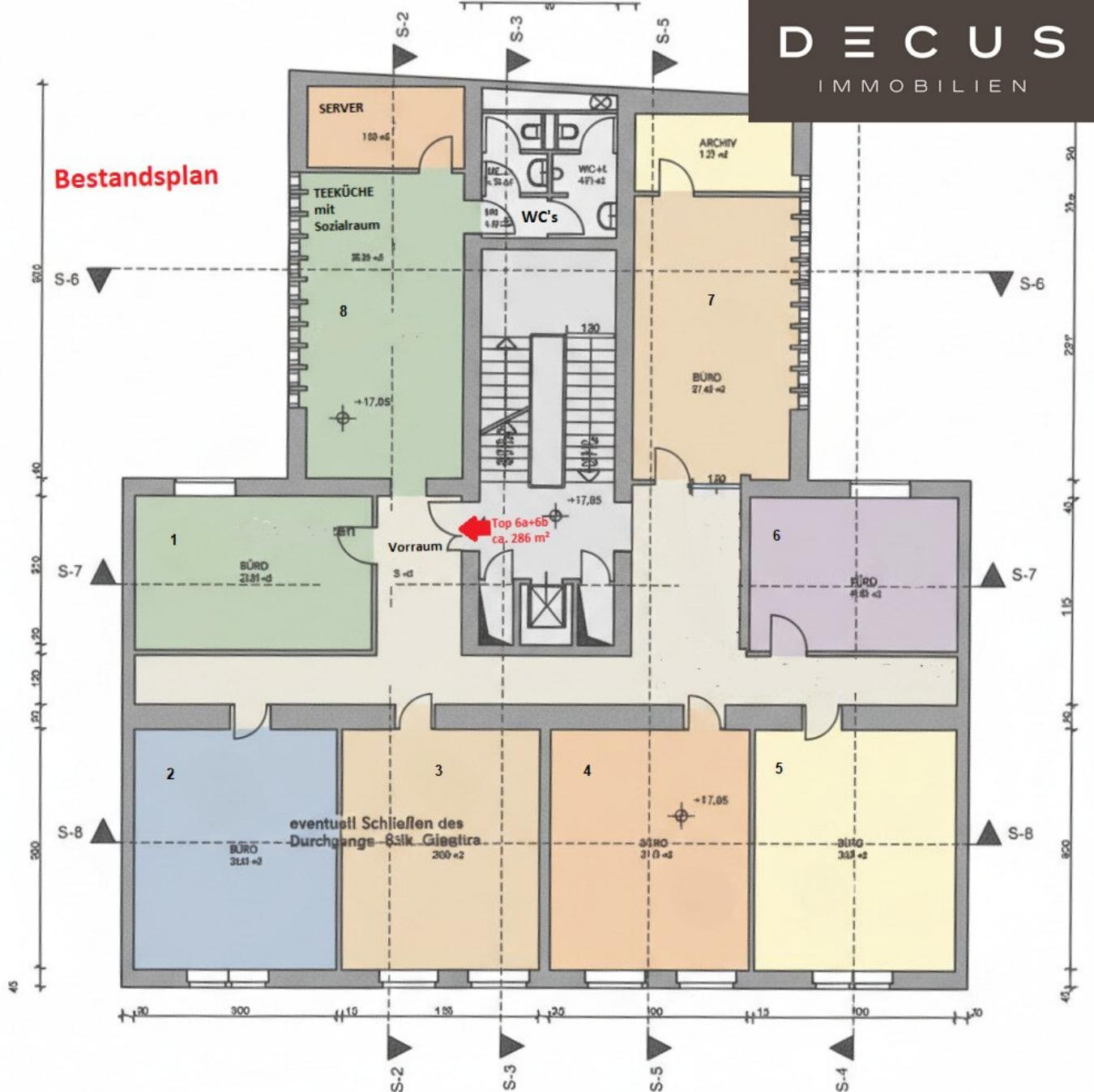
D E C U S  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die repräsentative Liegenschaft befindet sich nahe dem Burgtheater, in der stilvolles Arbeiten in einem wunderschönen Ambiente möglich ist.

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Lage des 1. Bezirks und verfügt über eine perfekte öffentliche Verkehrsanbindung.

Ein hervorragendes Angebot an Lokalen und Geschäften der Nahversorgung sind in fußläufiger Distanz erreichbar.

**Das gekühlte Büro in der 3. Etage, ist ideal für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse legen und ihren Mitarbeitern sowie Kunden ein erstklassiges Umfeld bieten möchten.**

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertrag: befristet, Laufzeit und Kündigungsverzicht nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Hinweis: keine unecht-steuerbefreiten Mieter; Kurzzeitvermietungen-Wohnbereich werden ausgeschlossen; Steuerberater bereits im Haus (daher ausgeschlossen)**

**Nutzfläche: ca. 286,23 m<sup>2</sup>**

Miete: € 18,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto (5.295,26/Monat/netto)

Kühlung: € 0,21/m<sup>2</sup>/Monat/netto (ca. € 57,38/Monat/netto) via FanCoils; zusätzliche Splitgeräte

werden über den Strom nach direktem Verbrauch abgerechnet

Heizung: ca. € 1,20/m<sup>2</sup>/Monat/netto (ca. € 344,28/Monat/netto)

Lift: € 0,33/m<sup>2</sup>/Monat/netto (ca. € 92,66/Monat/netto)

Betriebskosten: ca. € 3,60/m<sup>2</sup>/Monat/netto (ca. € 1.029,37/Monat/netto)

**Gesamtmiete inkl. Ust.: € 8.697,95/Monat**

### **Ausstattung: Büro, 3. Stock**

- 7 getrennt begehbar Räume
- 1 zentral begehbar, eingerichtete Teeküche mit großem Sozialbereich
- Serverraum (CAT6 Verkabelung vom Vormieter vorhanden) - über die Küche begehbar
- Archiv
- Bodendosen
- 2 getrennte Sanitäreinheiten D/H - über die Küche begehbar (**dies könnte man ggf. ändern**)
- Parkett-/Fliesenboden
- öffnbare Fenster
- elektrischer Sonnenschutz
- Personenlift

- Fernwärme
- **Kühlung vorhanden (FanCoils und Splitgeräte)**
- **nicht barrierefrei**

**HINWEIS:** Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 137,50kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Öffentliche Garagen in der Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

Öffentlich:

U3 "Station Herrengasse", U2 "Station Schottentor", U3 "Station Volkstheater"

Autobus Linie 1A, 2A "Station Herrengasse"

Straßenbahn Linie D, 1, 2, 71 "Station Rathausplatz/ Burgtheater"

Individualverkehr:

ca. 1 Minute ins Stadtzentrum mit dem Auto; ca. in 3 Minuten zur Hofburg zu Fuß

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 zu vermittelnden Dritten 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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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](http://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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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