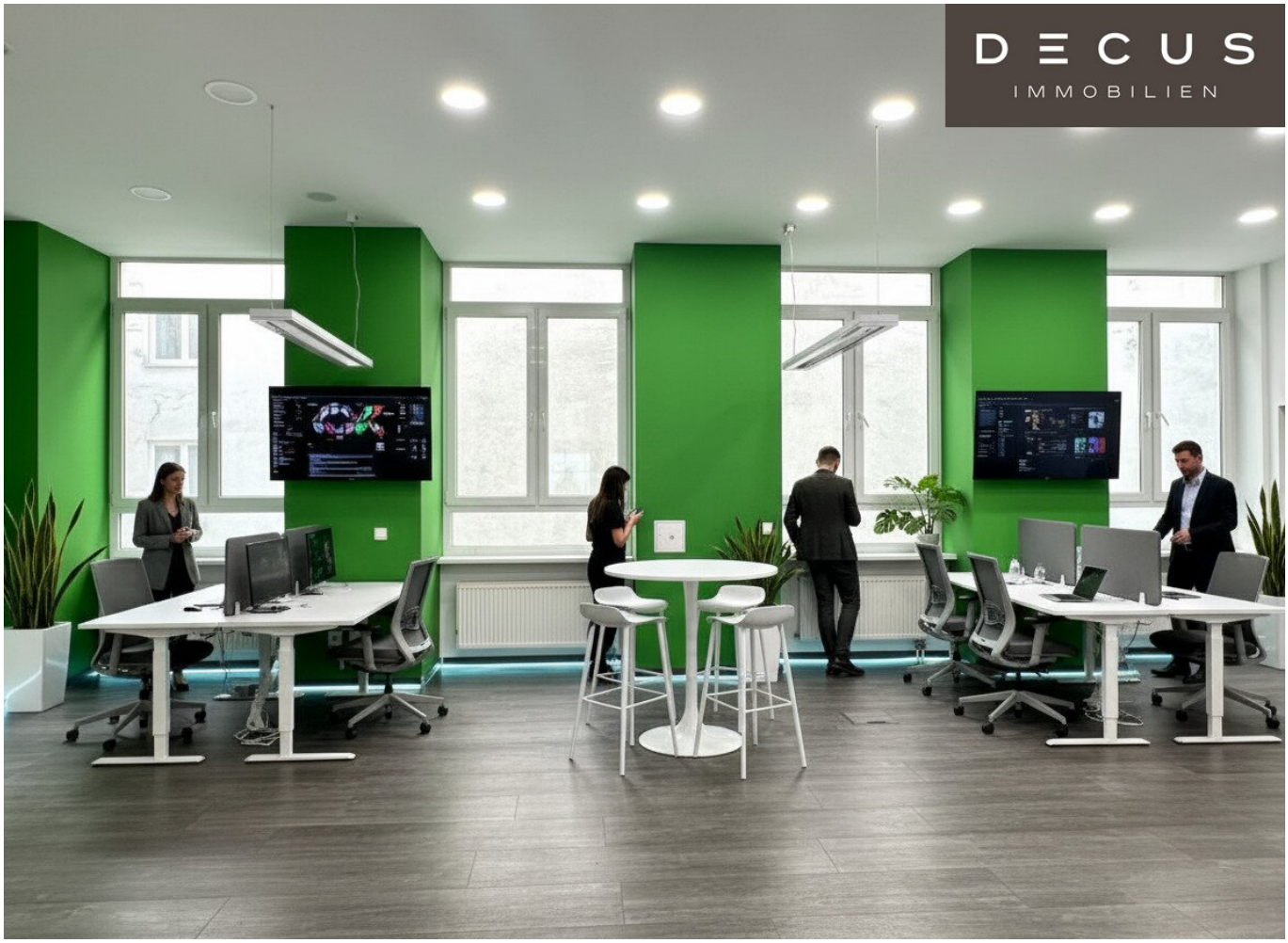
+ + + Gekühltes stylisches Büro + + + INNENHOFGEBÄUDE + + +



Objektnummer: 1148434

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohlweggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	190,98 m²
Heizwärmebedarf:	154,05 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.909,80 €
Kaltmiete	2.377,70 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	467,90 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

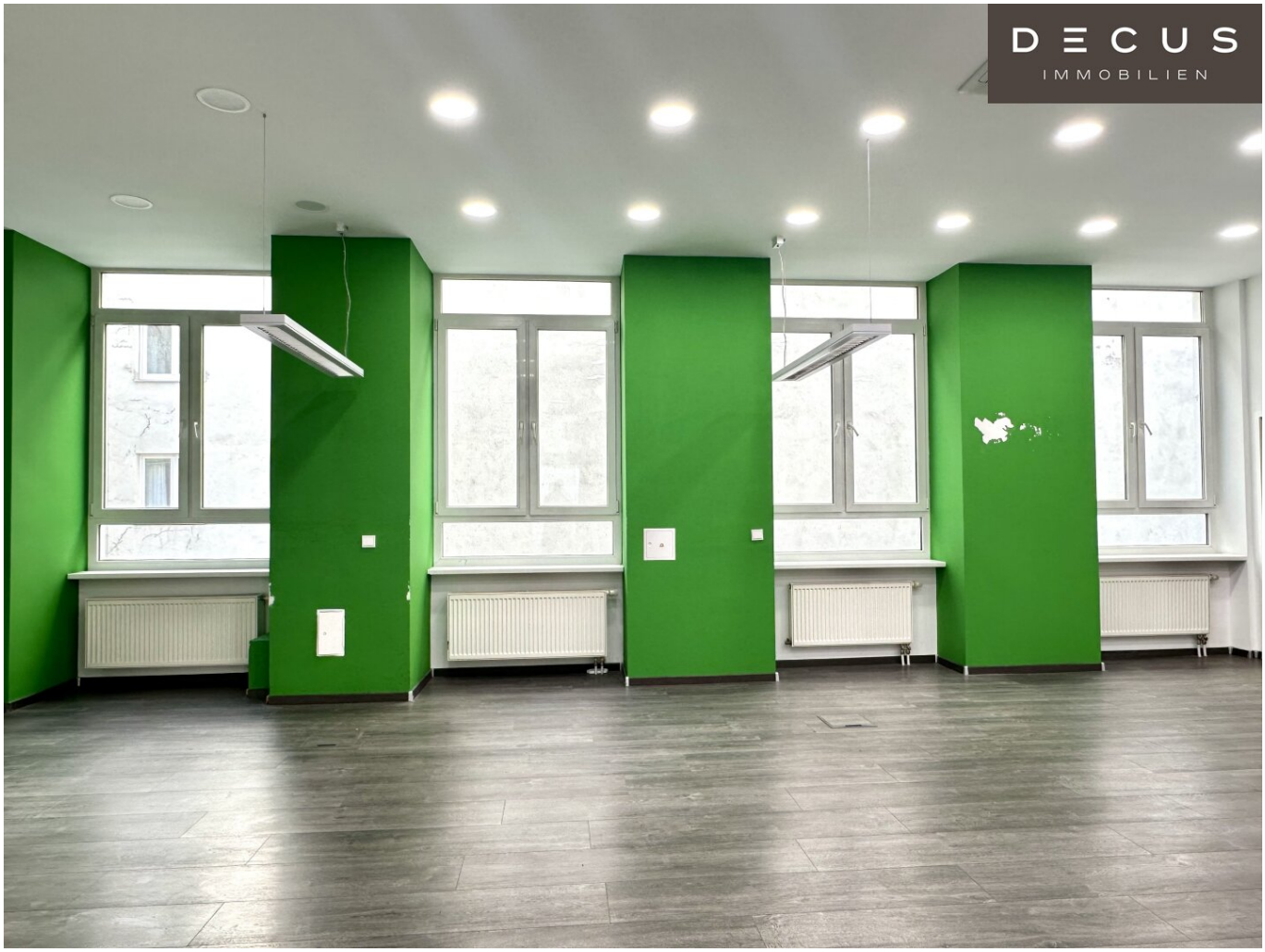
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

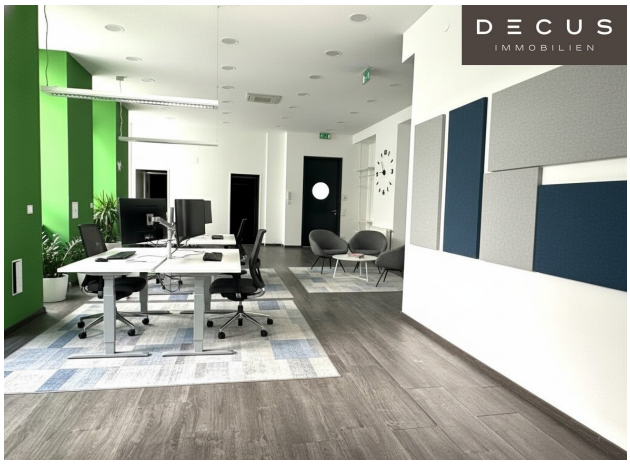
Ihr Ansprechpartner

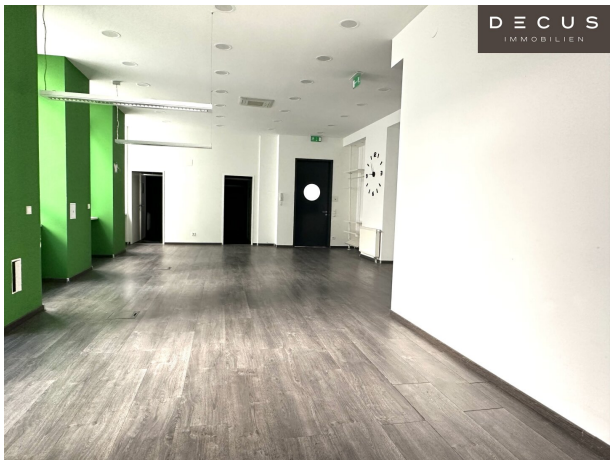
Sonja Macho

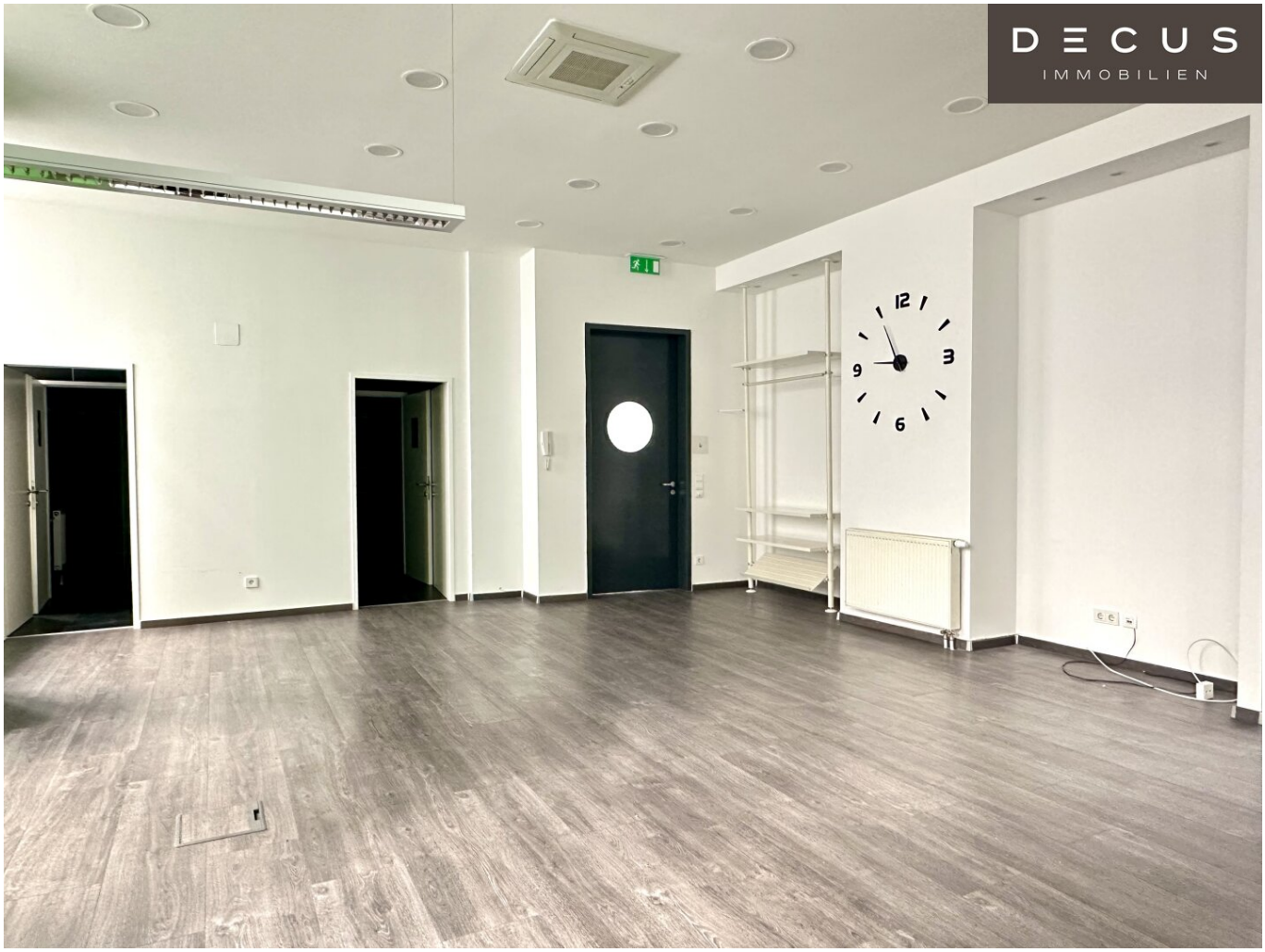
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1


DECUS
IMMOBILIEN

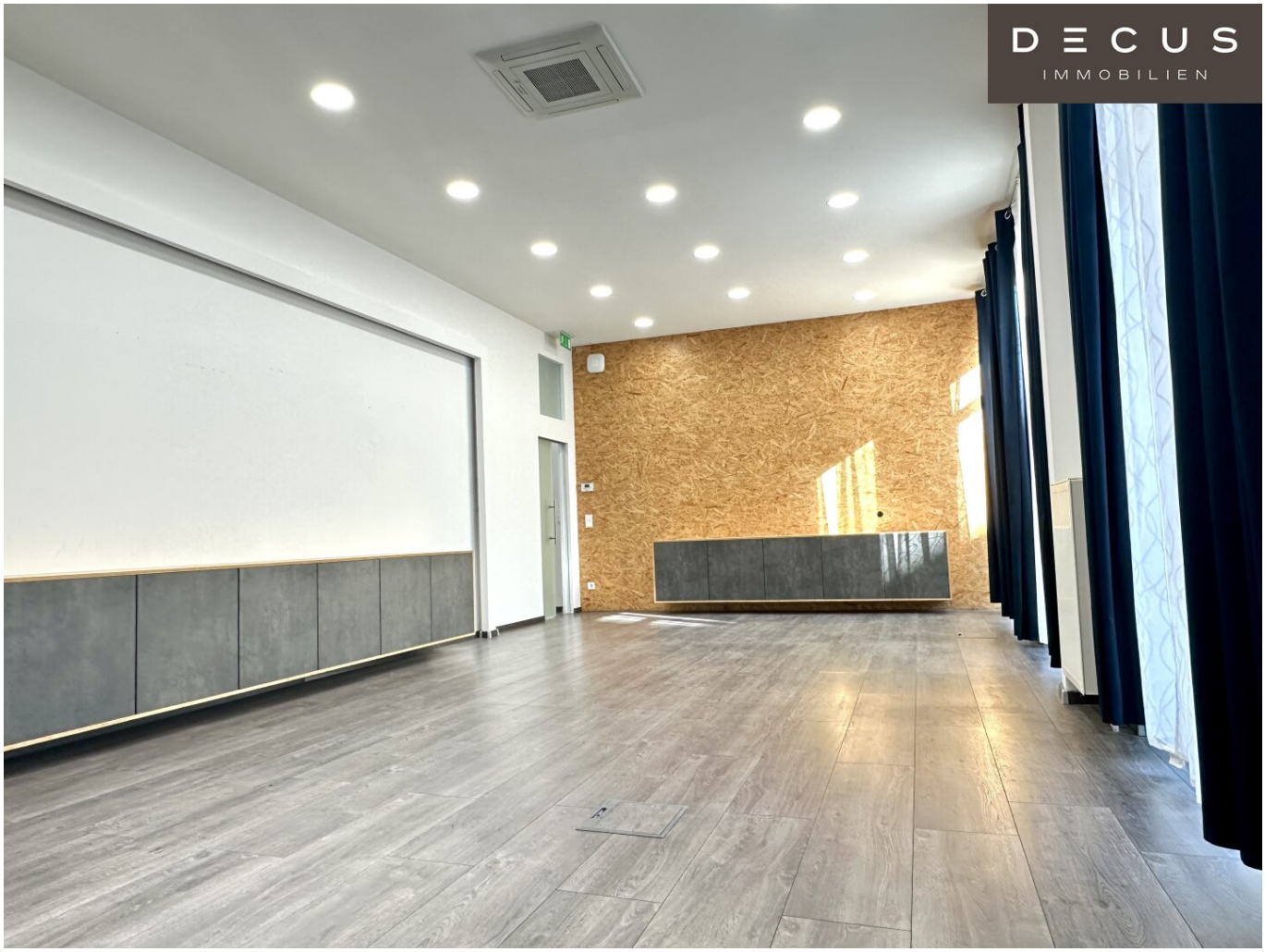

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

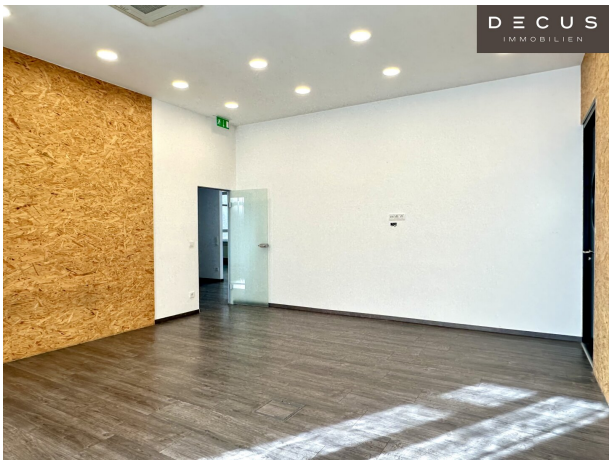

DECUS
IMMOBILIEN

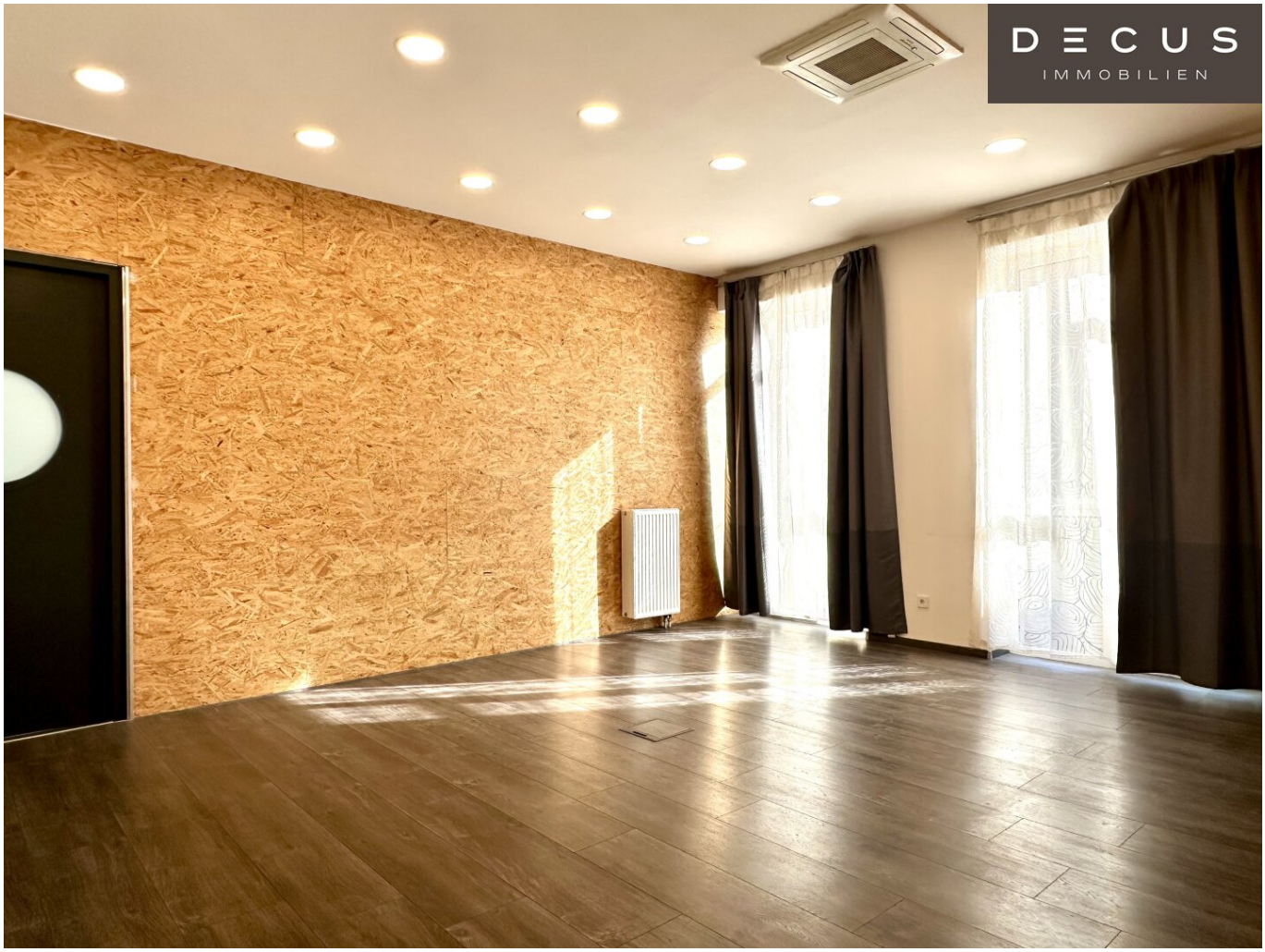
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

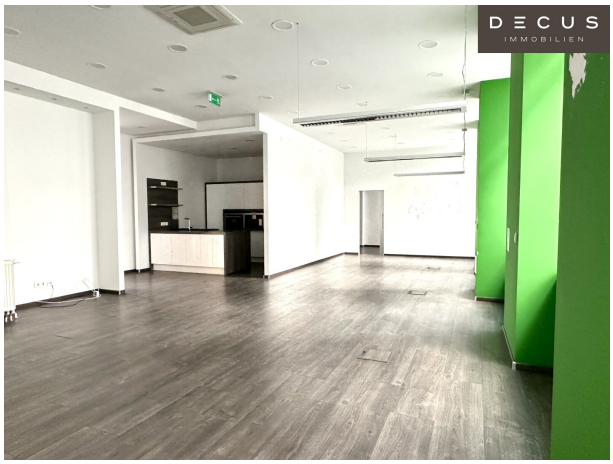

DECUS
IMMOBILIEN

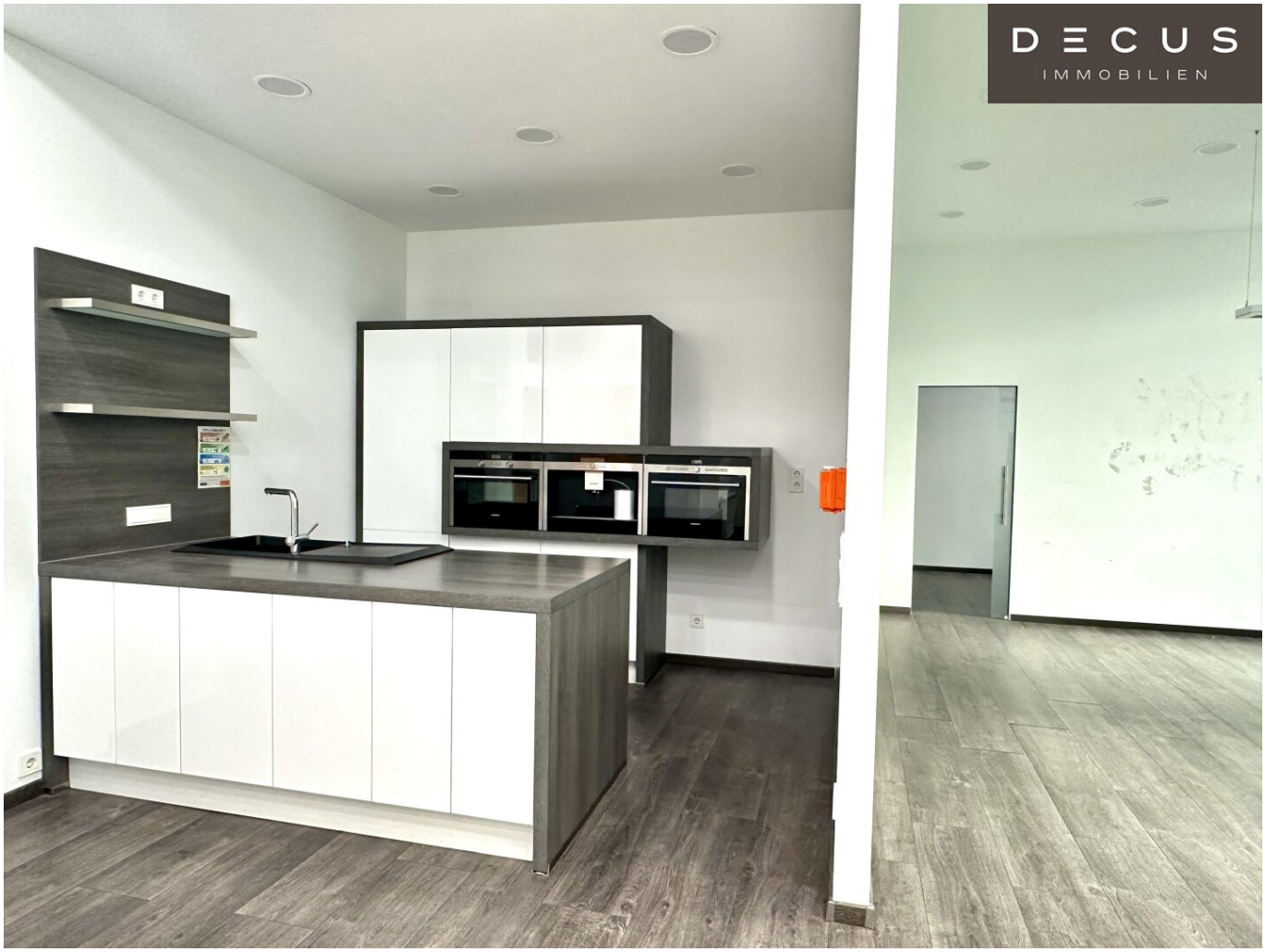
DECUS
IMMOBILIEN

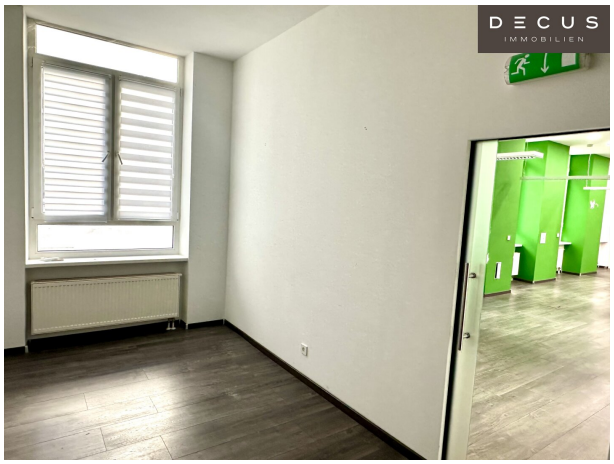

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

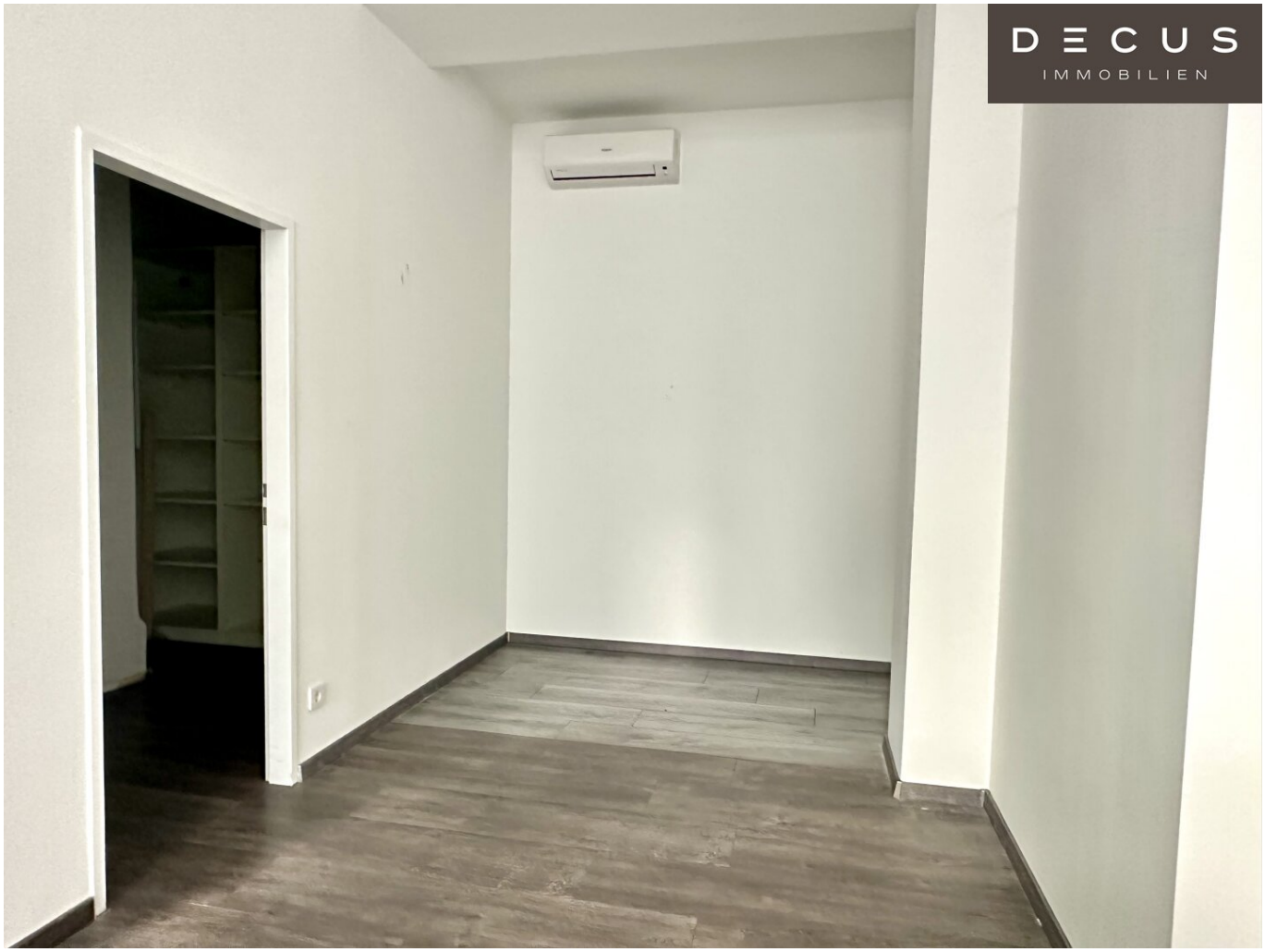
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

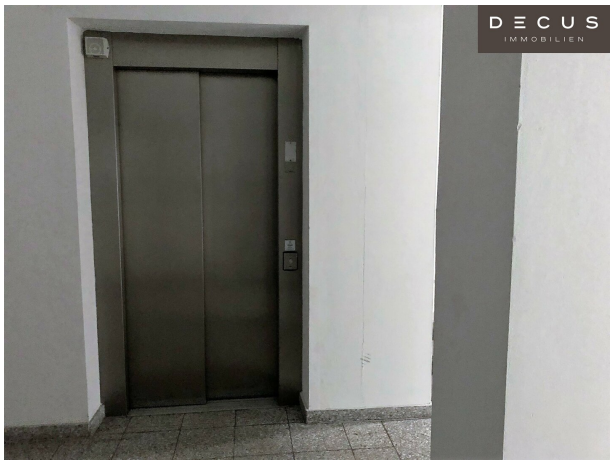
DECUS
IMMOBILIEN

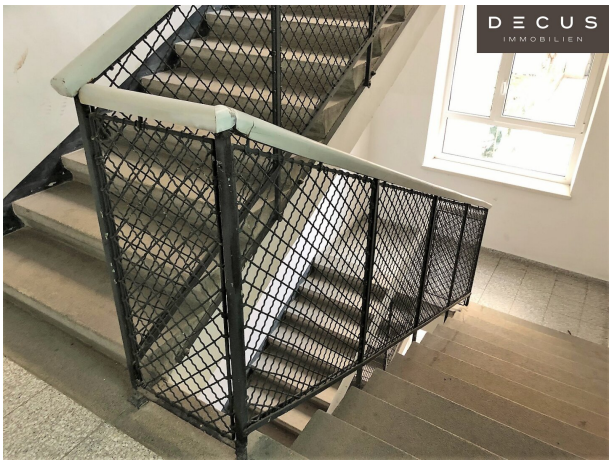

DECUS
IMMOBILIEN

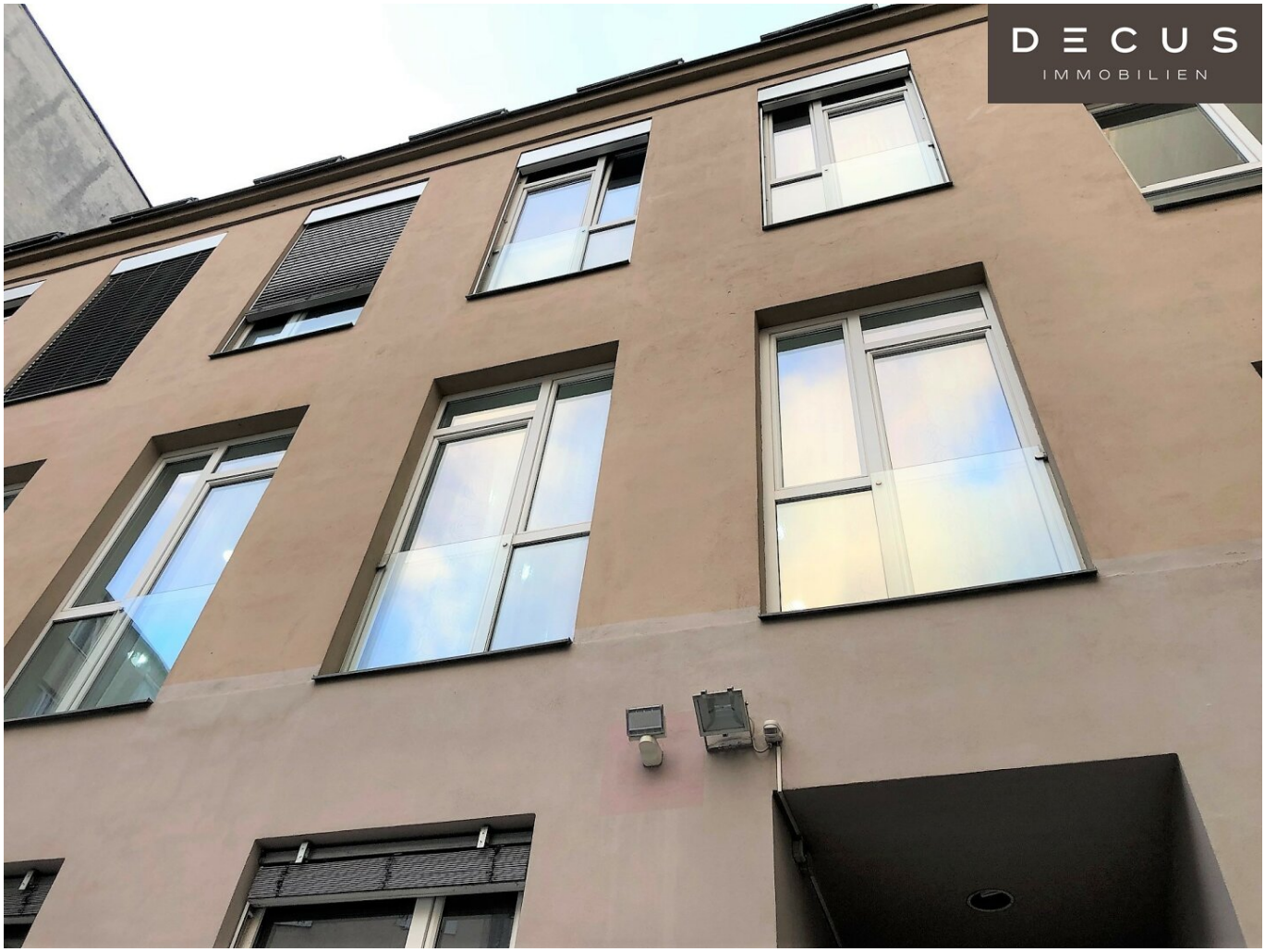
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

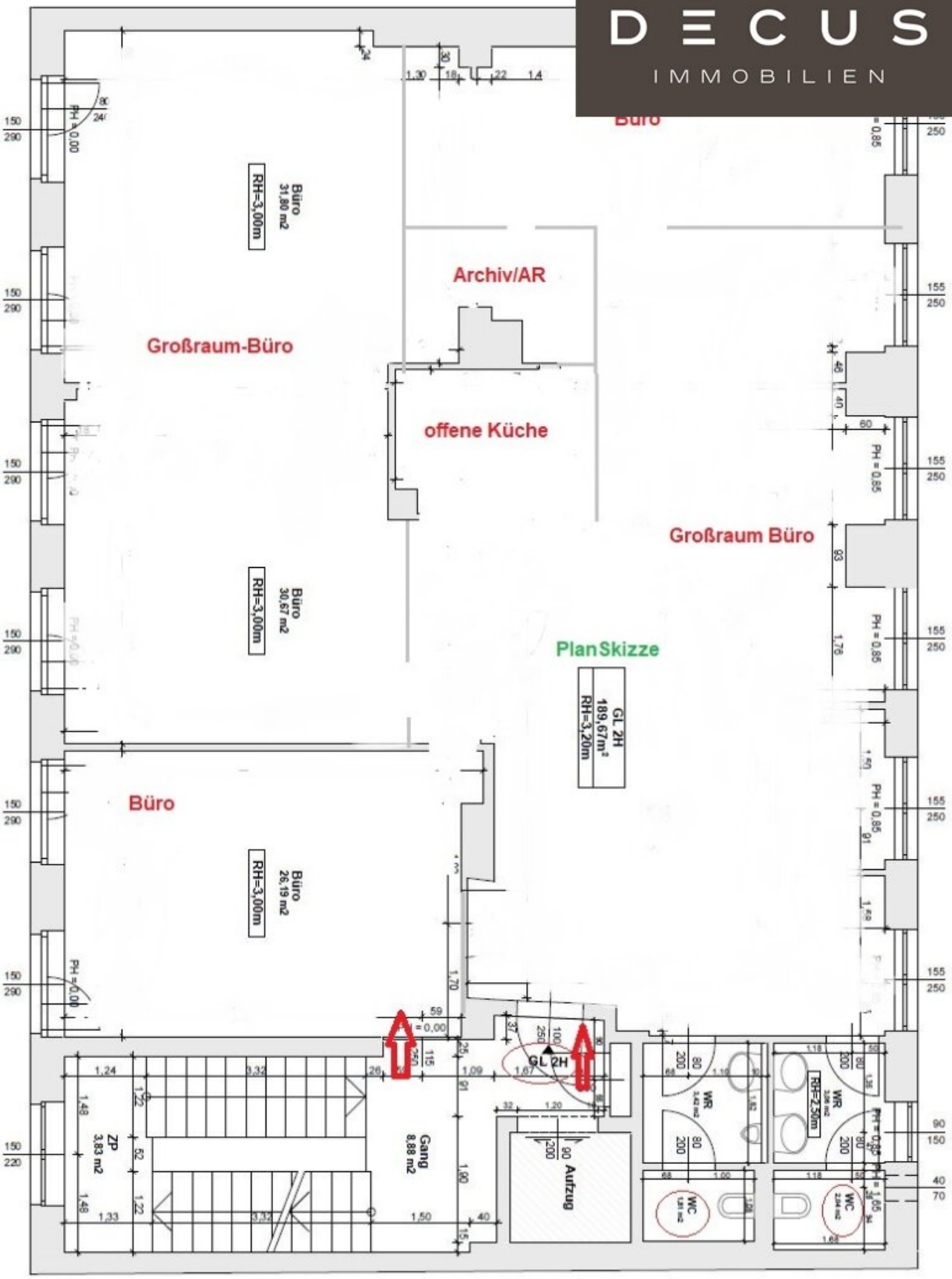
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Haus befindet sich zwischen Rennweg und Hauptbahnhof, nahe der Fasangasse.

Die U4 Station Rennweg ist nur 5 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Der Standort verbindet angenehme Arbeitsatmosphäre mit einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur.

Zahlreiche Nahversorgungsmöglichen, Restaurants und Cafés decken den täglichen Bedarf perfekt ab.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: 10 Jahre befristete Laufzeit bzw. nach Vereinbarung, 3 Jahre Kündigungsverzicht (6 Monate Kündigungsfrist)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.909,80/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 273,10/Monat/netto

Lift: ca. € 124,14/Monat/netto

Verwaltung: ca. € 71,14/Monat/netto

Gesamtmiete: € 2.853,82/Monat/inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)

Hinweis:

+ keine unecht-Steuerbefreiten Mieter

+ Kurzzeitvermietungen-Wohnbereich werden ausgeschlossen

Ausstattung: derzeit unsaniert, Übergabe wie liegt und steht

Die hochwertig ausgestattete Fläche mit hohen Räumen besticht durch die ruhige Innenhoflage und besteht aus einem open-space-Büro mit integrierter Küche, einem Besprechungszimmer, einem großzügigen Chef-Zimmer, weiteres Büro, einem Archiv/Abstellraum und 2 getrennten Sanitäreinheiten.

- 4 Räume
- Archiv/Abstellraum
- CAT 7 Verkabelung vorhanden
- Bodendosen
- eingerichtete Teeküche
- öffenbare Fenster
- **Kühlung**
- 3 m hohe Räume
- wasserdichter Laminatboden (anthrazit)
- LED Deckenspots

- tlw. Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitäreinheiten
- Gasetagenheizung
- 2 Eingänge im Stiegenhaus
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- **Glasfaseranbindung** (bereits in der Fläche)
- Planskizze (händisch gezeichnet) - nur ca. Angaben

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

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 154,95kWh/m².

Stellplätze:

im Innenhof (€ 92,00/Stellplatz/Monat/netto) auf Anfrage - derzeit nicht verfügbar

Voraussichtlich ab August 2026 in der Garage: 6 Stk.

Verkehrsanbindung:

S-Bahn, Straßenbahnlinie D, O, 18 und 71, U1 Station Hauptbahnhof, es sind nur 4 Straßenbahnstationen zur Oper in die City. Mit dem PKW bequem über den Landstraßer Gürtel erreichbar.

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap