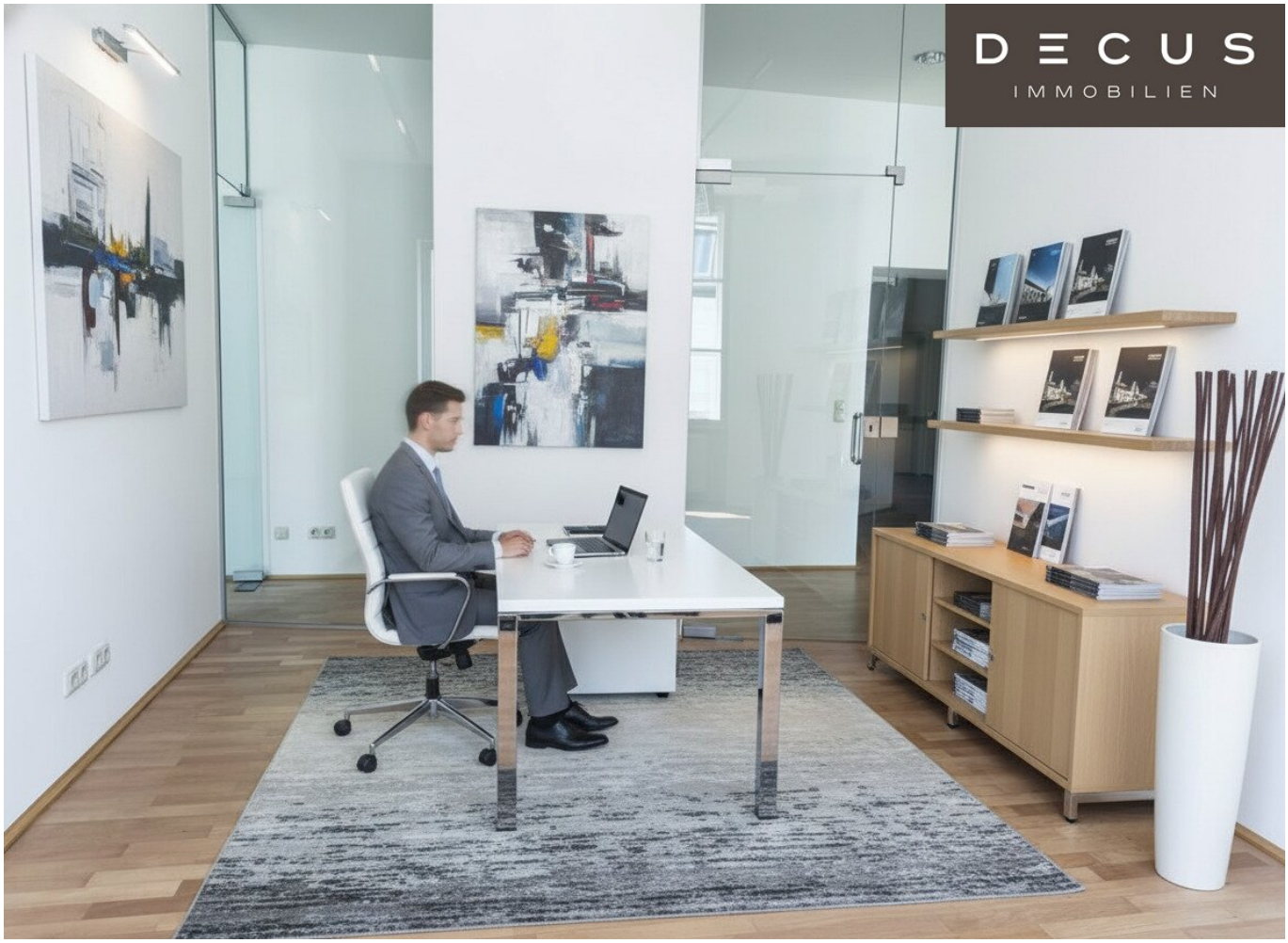
+ + + + NÄHE WIEN MITTE + + + repräsentatives 6-Raum-Altbaubüro mit Glas + + + GEKÜHLT + + +



Objektnummer: 1148893/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1924
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	168,84 m²
Heizwärmebedarf:	62,08 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.123,54 €
Miete / m²	18,50 €
Betriebskosten:	999,53 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Lift) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

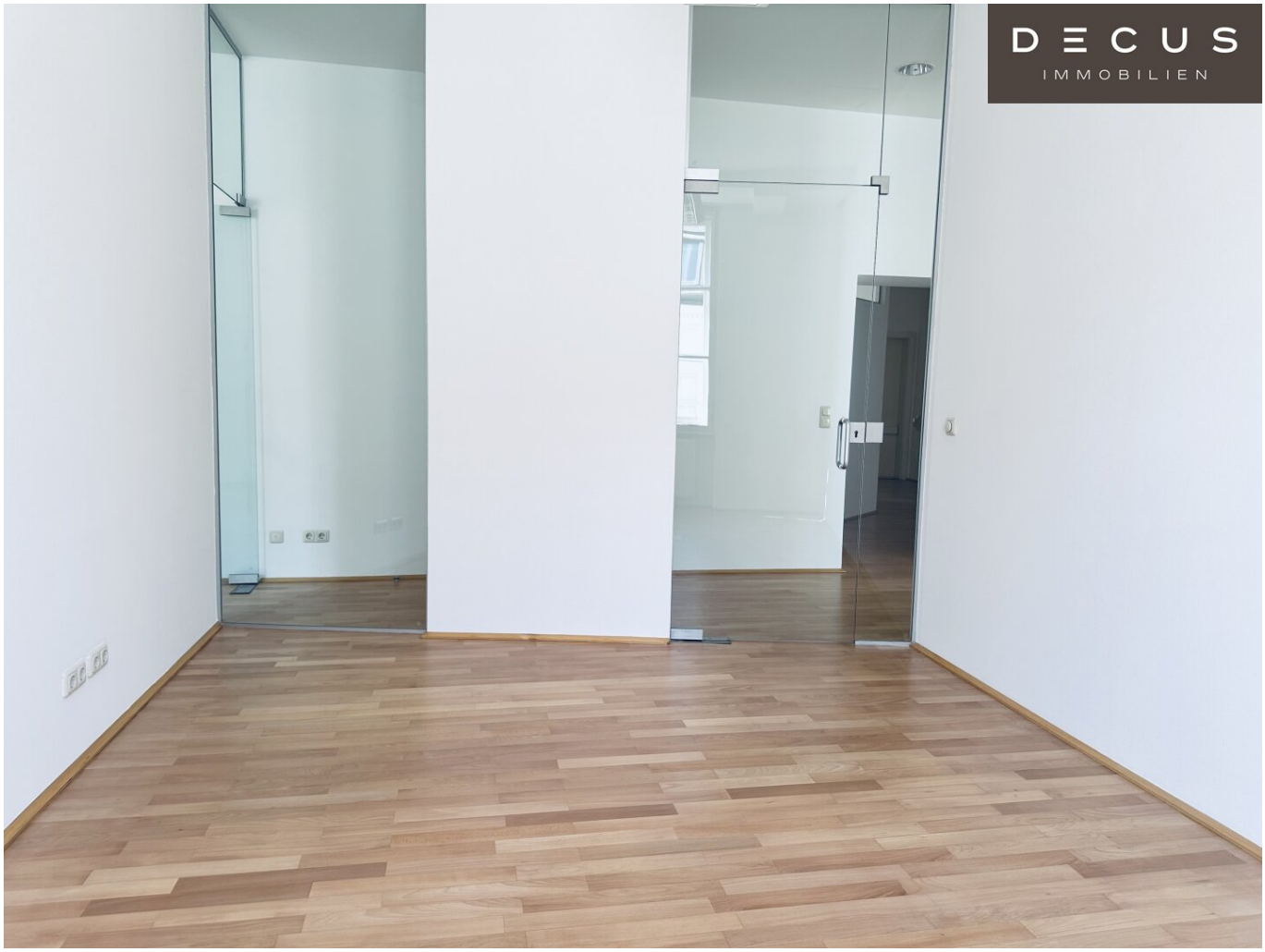
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

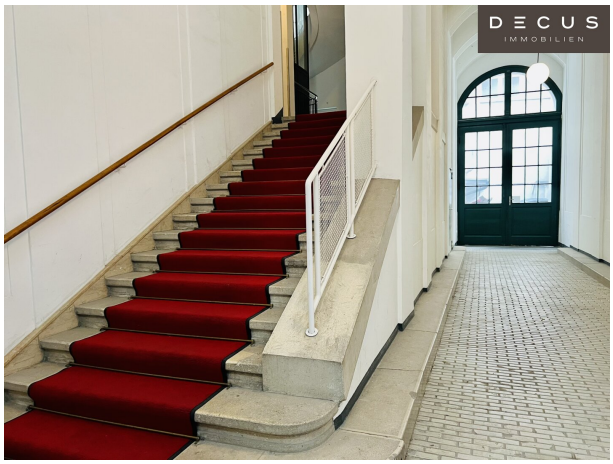
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

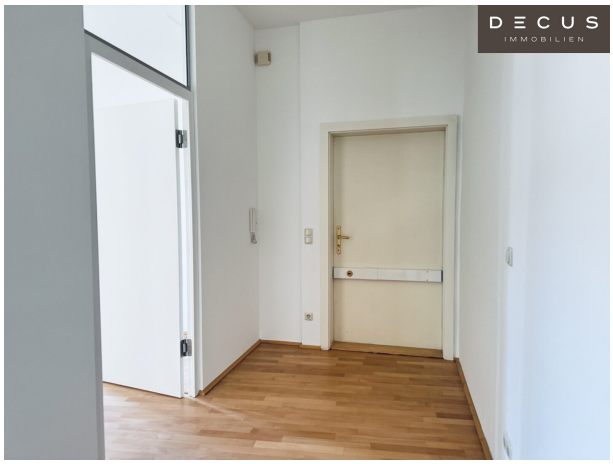

DECUS
IMMOBILIEN

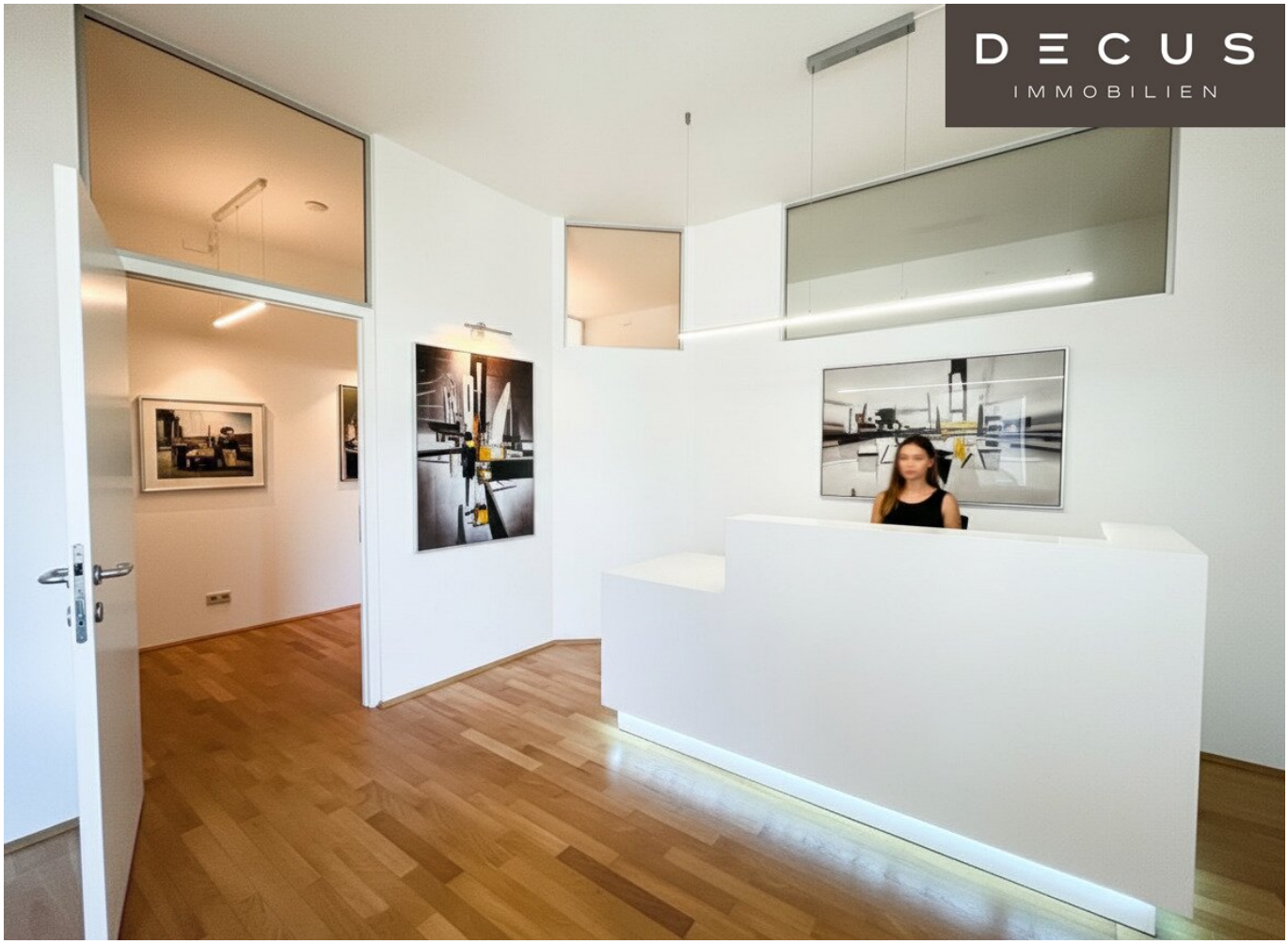
DECUS
IMMOBILIEN

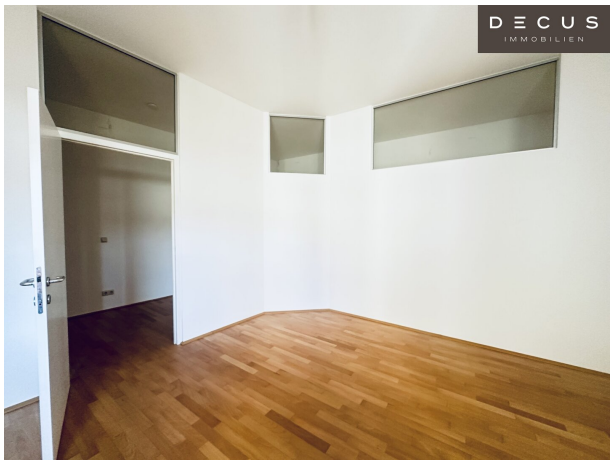

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

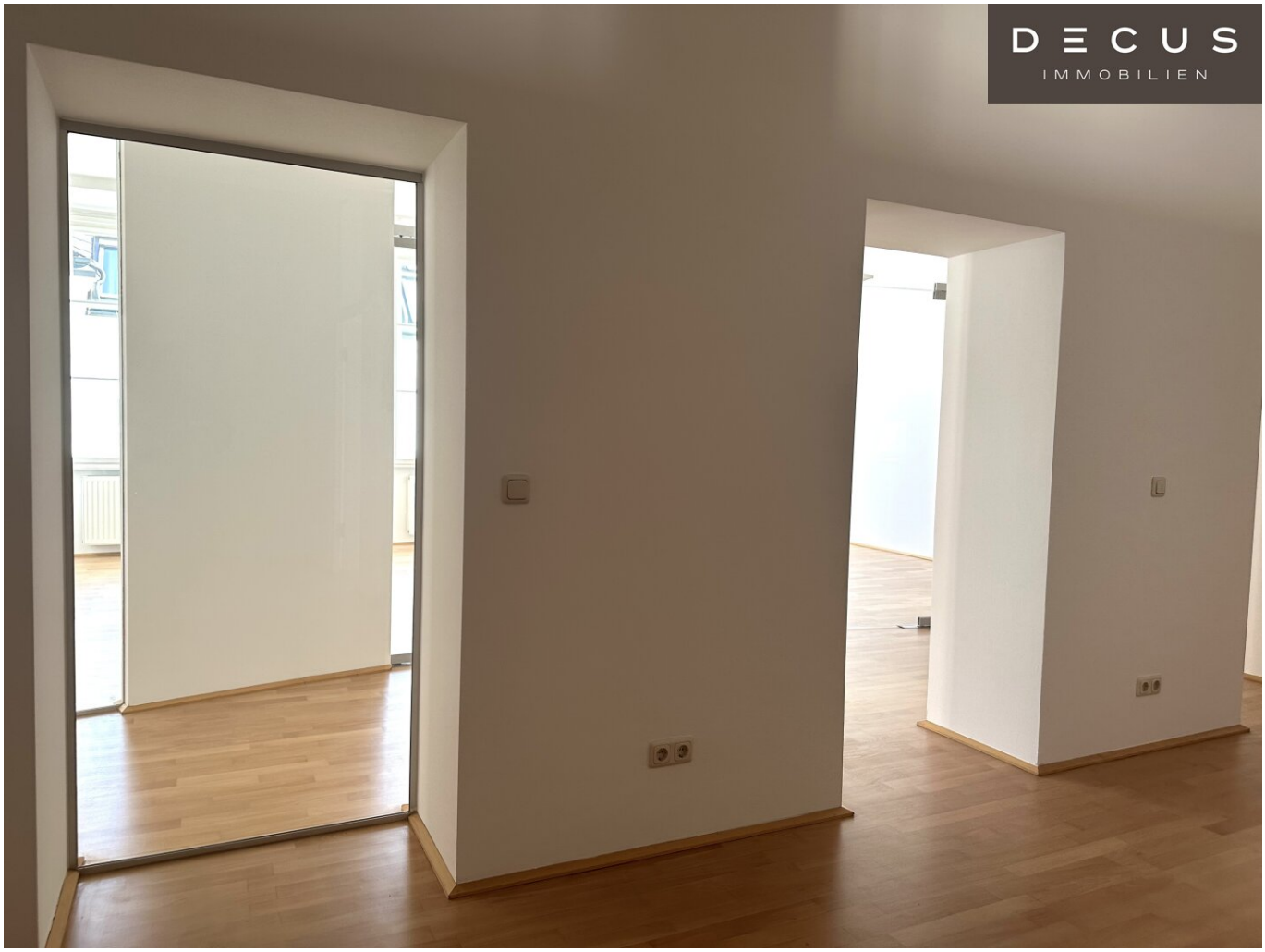
DECUS
IMMOBILIEN

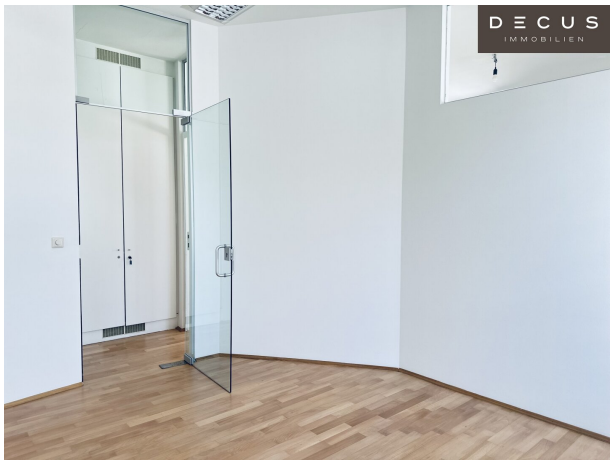

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

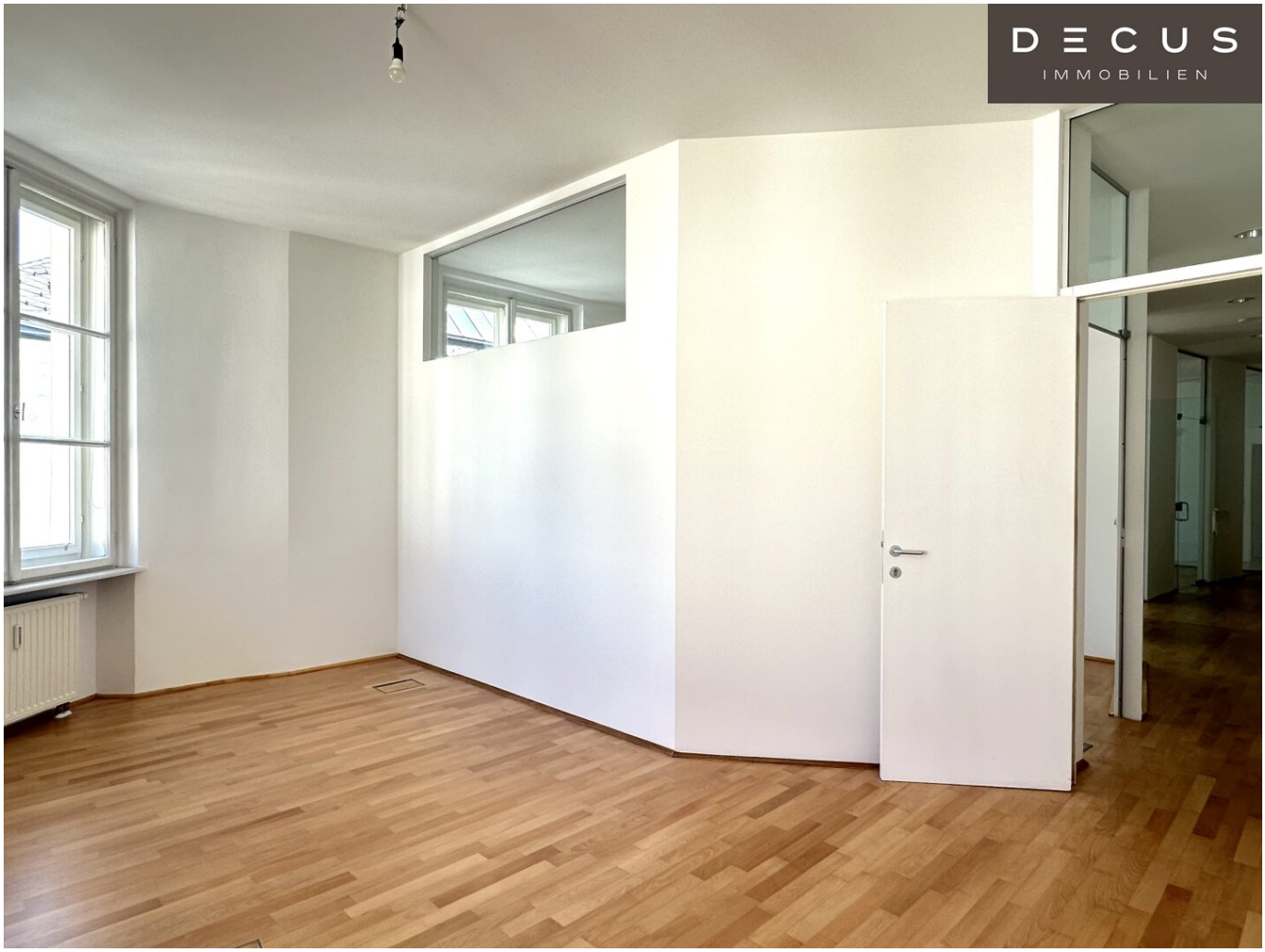

DECUS
IMMOBILIEN

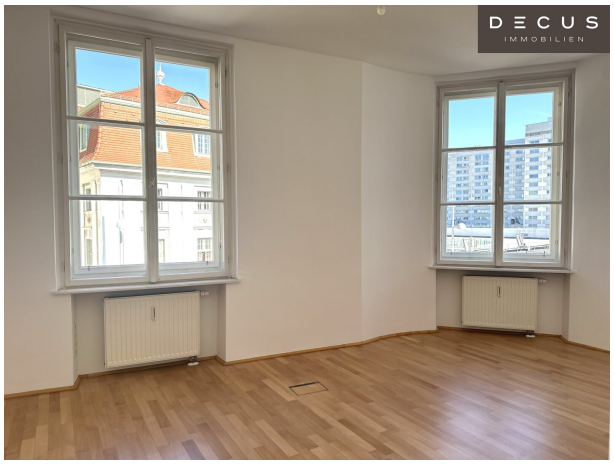
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

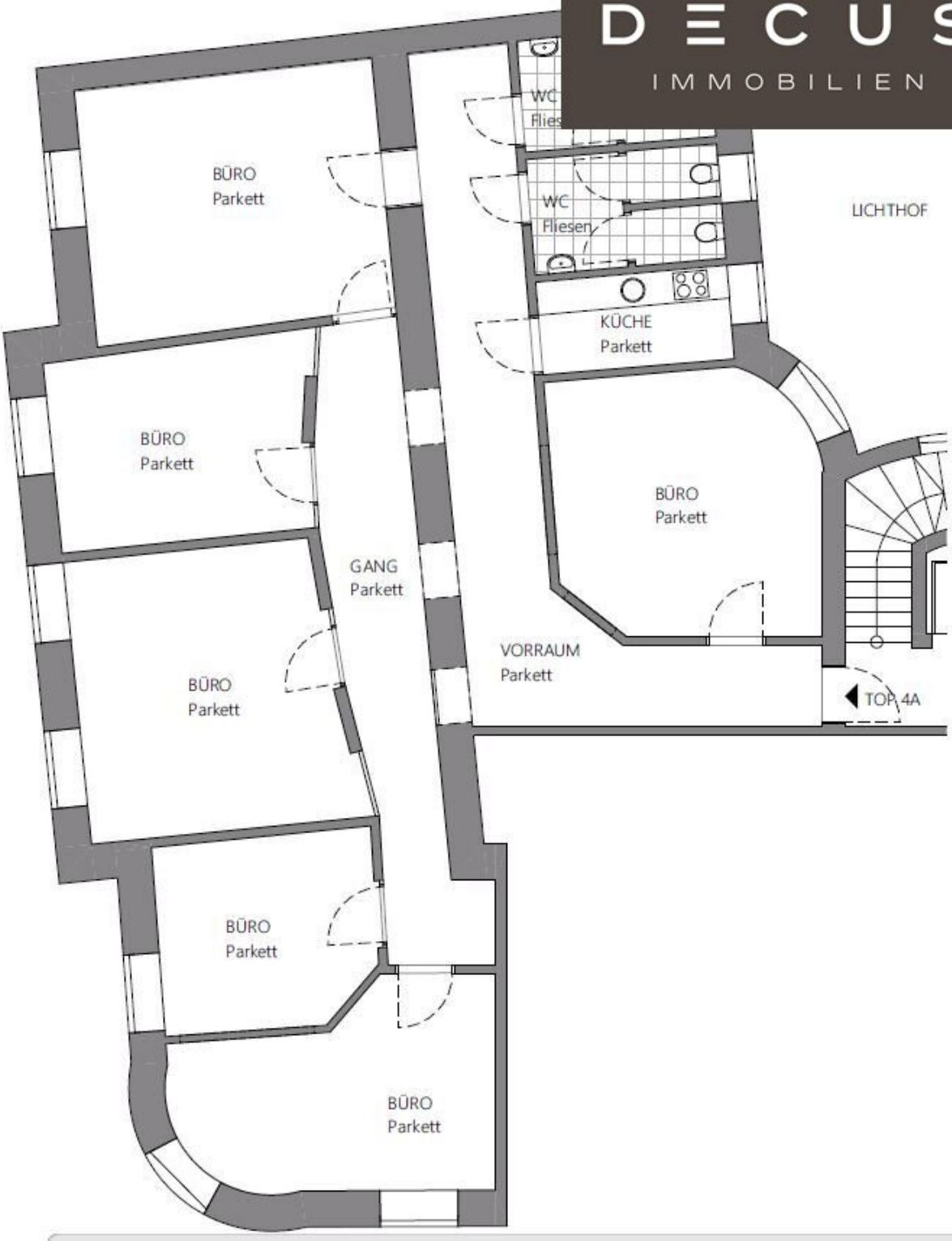
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Gebäude liegt äußerst prominent unmittelbarer **Nähe zu WIEN MITTE**.

Das herrliche Althaus befindet sich in einer sehr guten und begehrten Lage zwischen Schwarzenbergplatz und Stadtpark.

In der umliegenden Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Restaurants für Ihre kulinarischen Bedürfnisse.

Die 6 Räume sind zentral begehbar, wodurch sich ein klar strukturierter Grundriss ergibt, der sowohl für konzentriertes Arbeiten als auch für Zusammenarbeit im Team bestens geeignet ist.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Lift) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (5 Jahre Kündigungsverzicht bzw. ggf. nach Vereinbarung und Rücksprache kürzer)

ACHTUNG +++ unecht-steuerbefreite Mieter werden vom Eigentümer nicht akzeptiert!

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 3.123,54/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 499,96/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 427,20/Monat/netto

Liftkosten: ca. € 71,82/Monat/netto

monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 4.947,02 exkl. Strom

Ausstattung: Büroflächen

- 6 zentral begehbare Räume (4 Räume N/O Ausrichtung, 1 Raum N/W, 1 Raum S/W Innenhof)
- öffenbare Fenster
- tlw. manuelle Jalousien
- tlw. Glastrennwände/-elemente
- Zentralheizung
- Parkettboden
- Bodendosen
- CAT5 Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- hohe, helle Räume
- eingerichtete Teeküche
- 2 getrennte Sanitäreinheiten
- Personenlift
- **Kühlung**

- **nicht barrierefrei**

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

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 62,08kWh/m²a

Stellplätze:

Garage im Haus, Stellplätze aktuell nicht verfügbar

Öffentliche Garage (am Schwarzenbergplatz) ist nur ein paar Schritte entfernt

Verkehrsanbindung:

Die U4-Bahnstation "Stadtpark" erreichen Sie in ca. 3 Gehminuten, ebenso die Straßenbahnlinien 71, D, und Linie 2 beim Schwarzenbergplatz.

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap