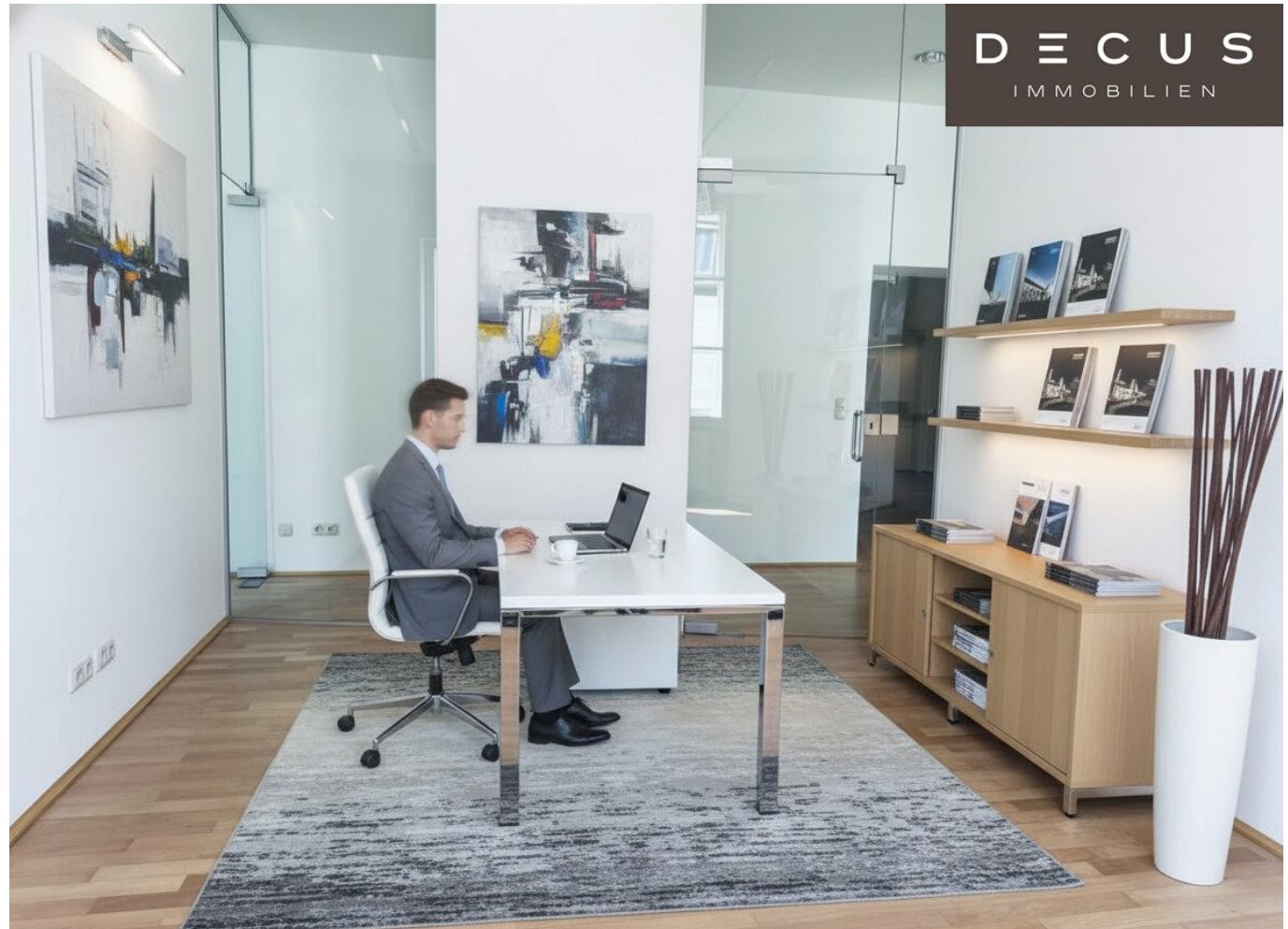


**+++ Sofort bezugsfertiges PREMIUM-BÜRO nahe der
Innenstadt +++ klimatisiert +++**



D E C U S
IMMOBILIEN

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 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 62,08 kWh / m ² * a |
| Kaltmiete (netto) | 3.123,54 € |
| Miete / m² | 18,50 € |
| Betriebskosten: | 1.018,11 € |
| Infos zu Preis: | |

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

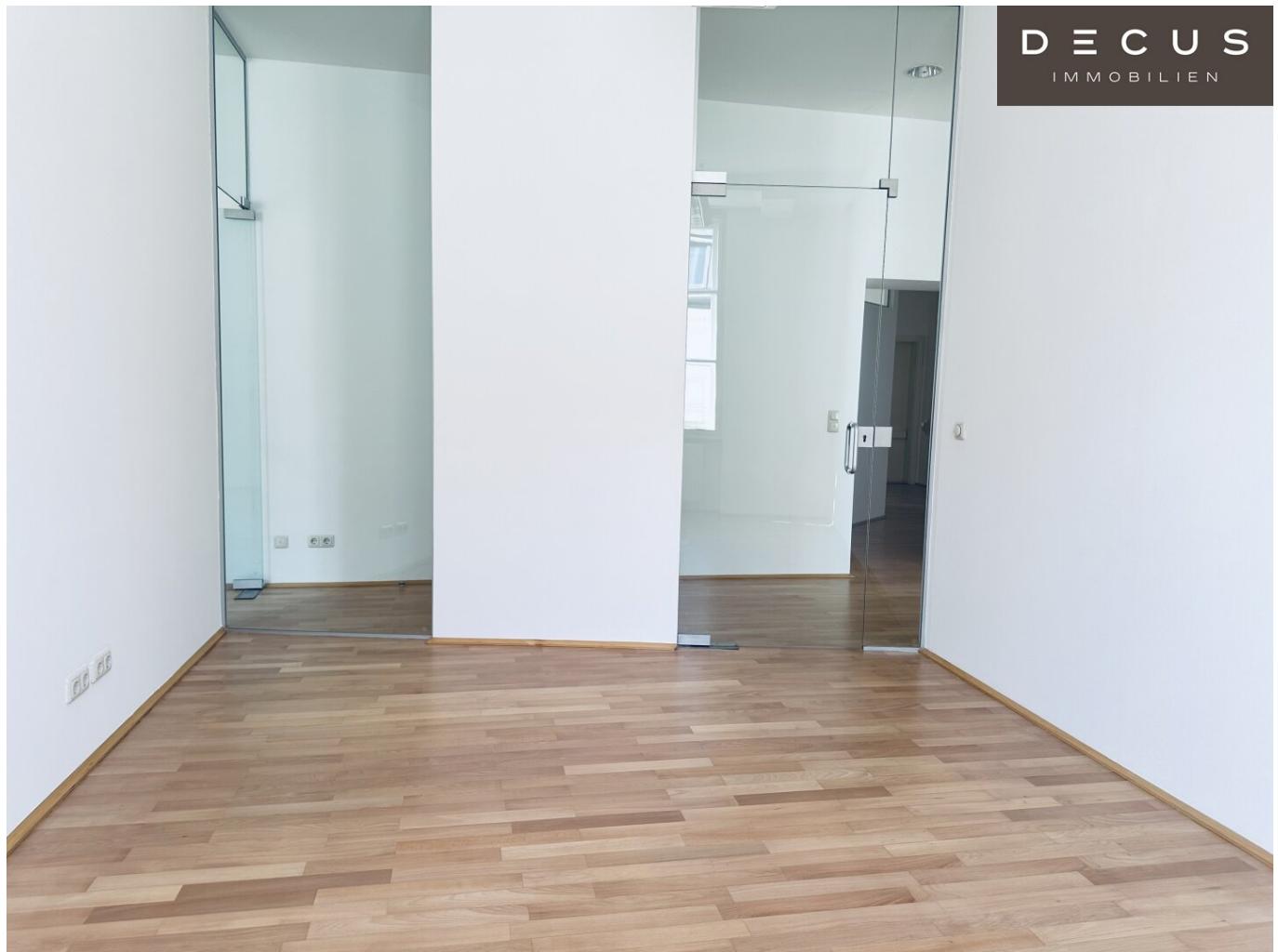
Ihr Ansprechpartner



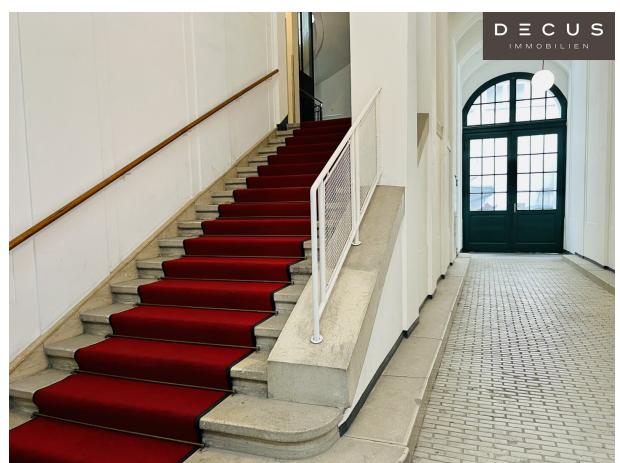
Sonja Macho

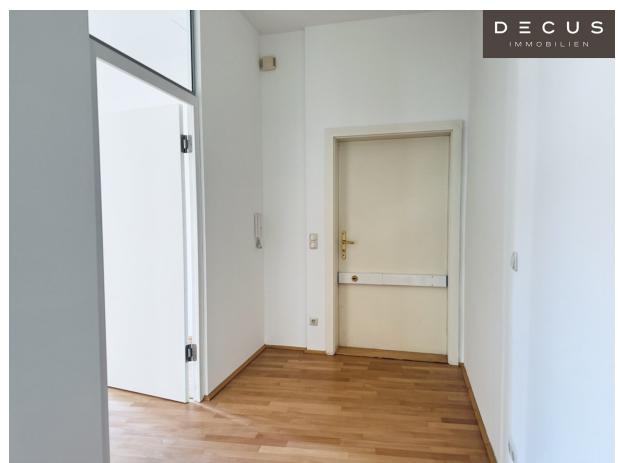
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

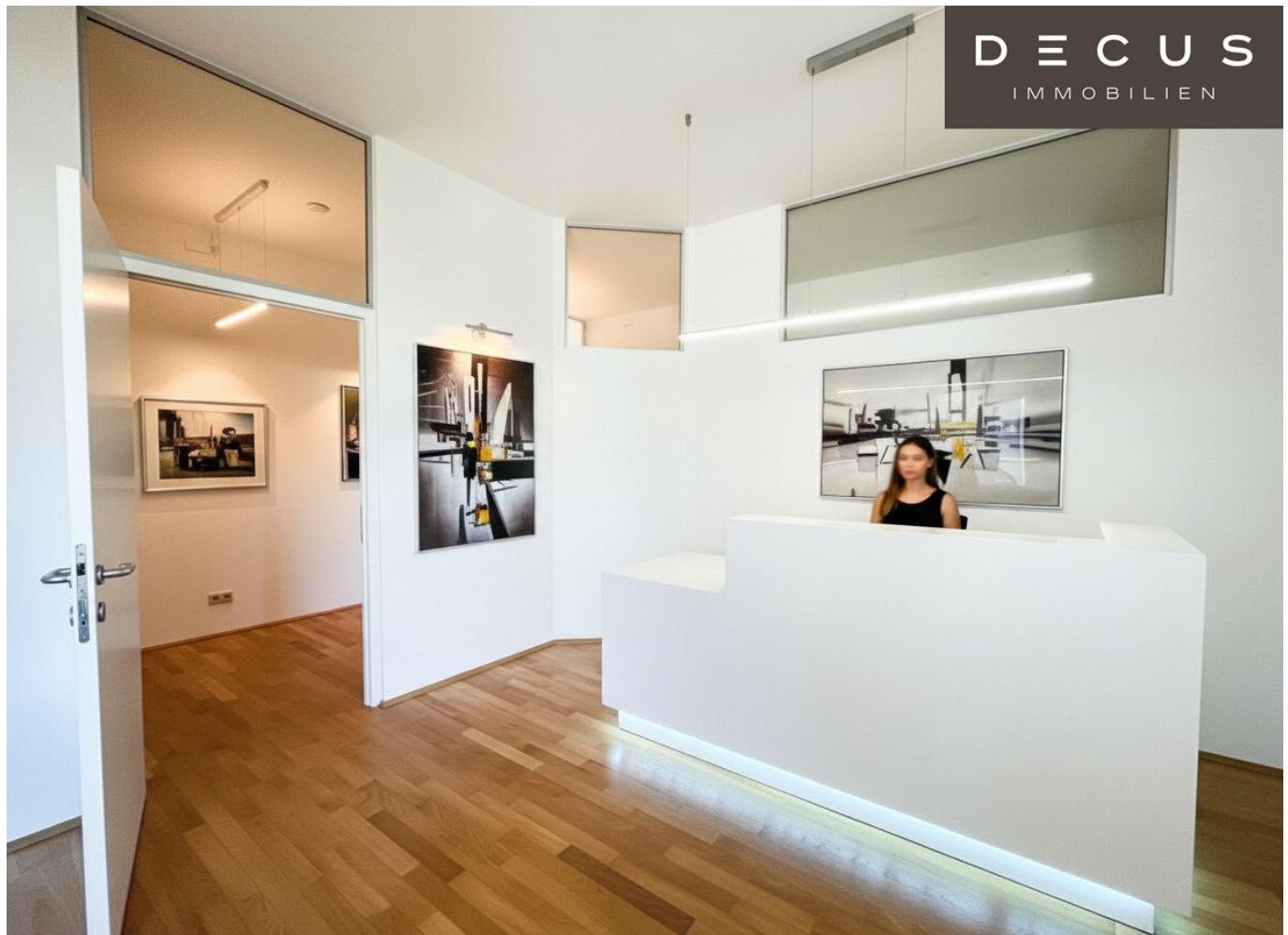


D E C U S
IMMOBILIEN

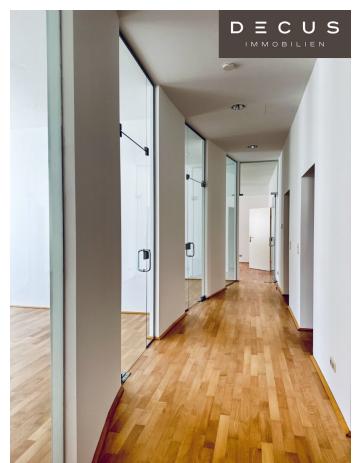
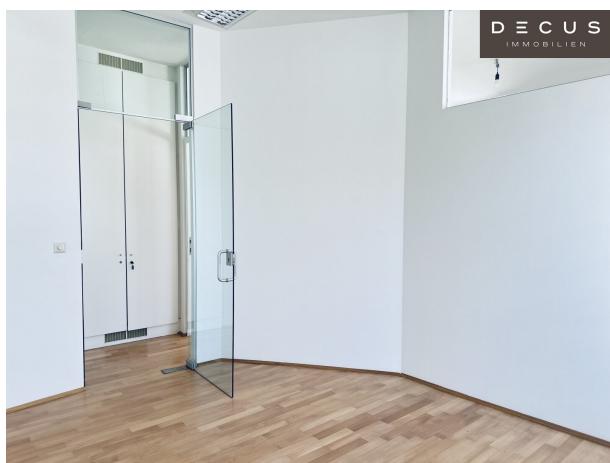
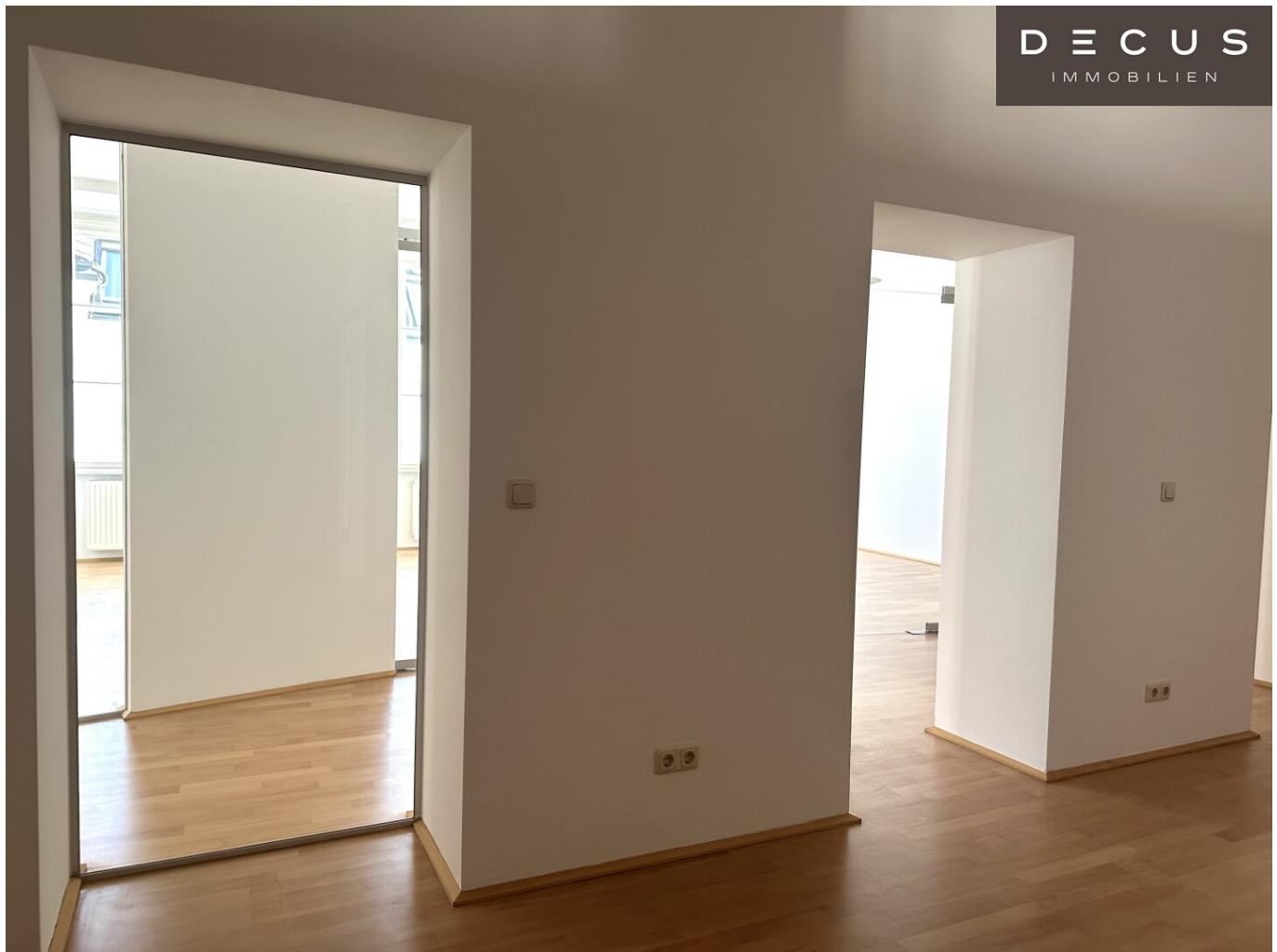




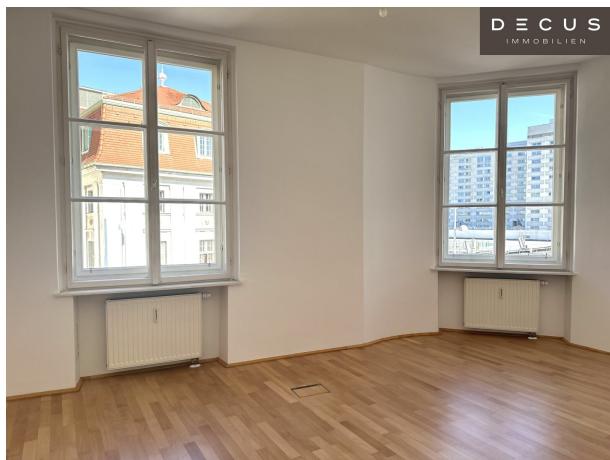
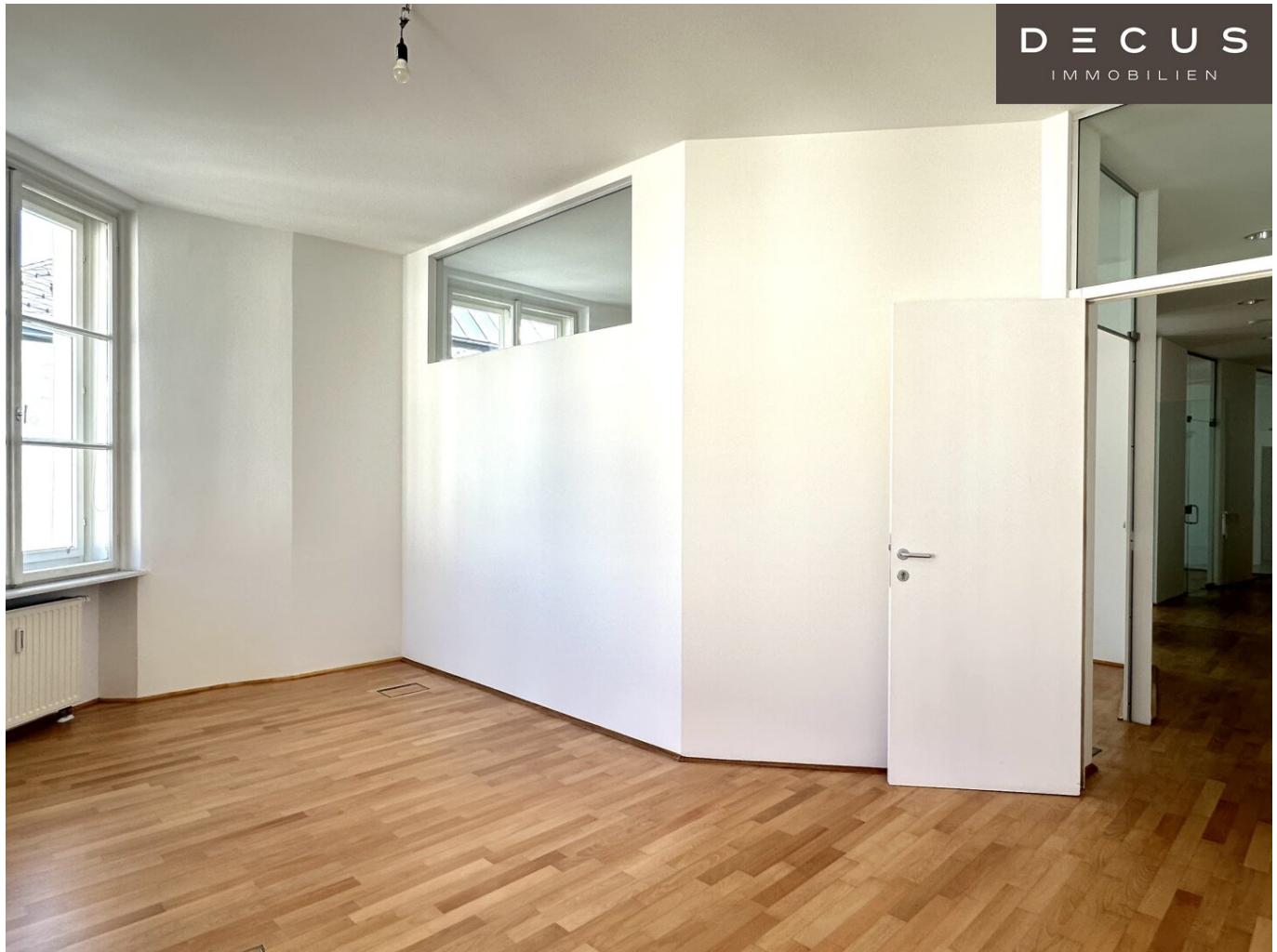
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN





D E C U S
IMMOBILIEN

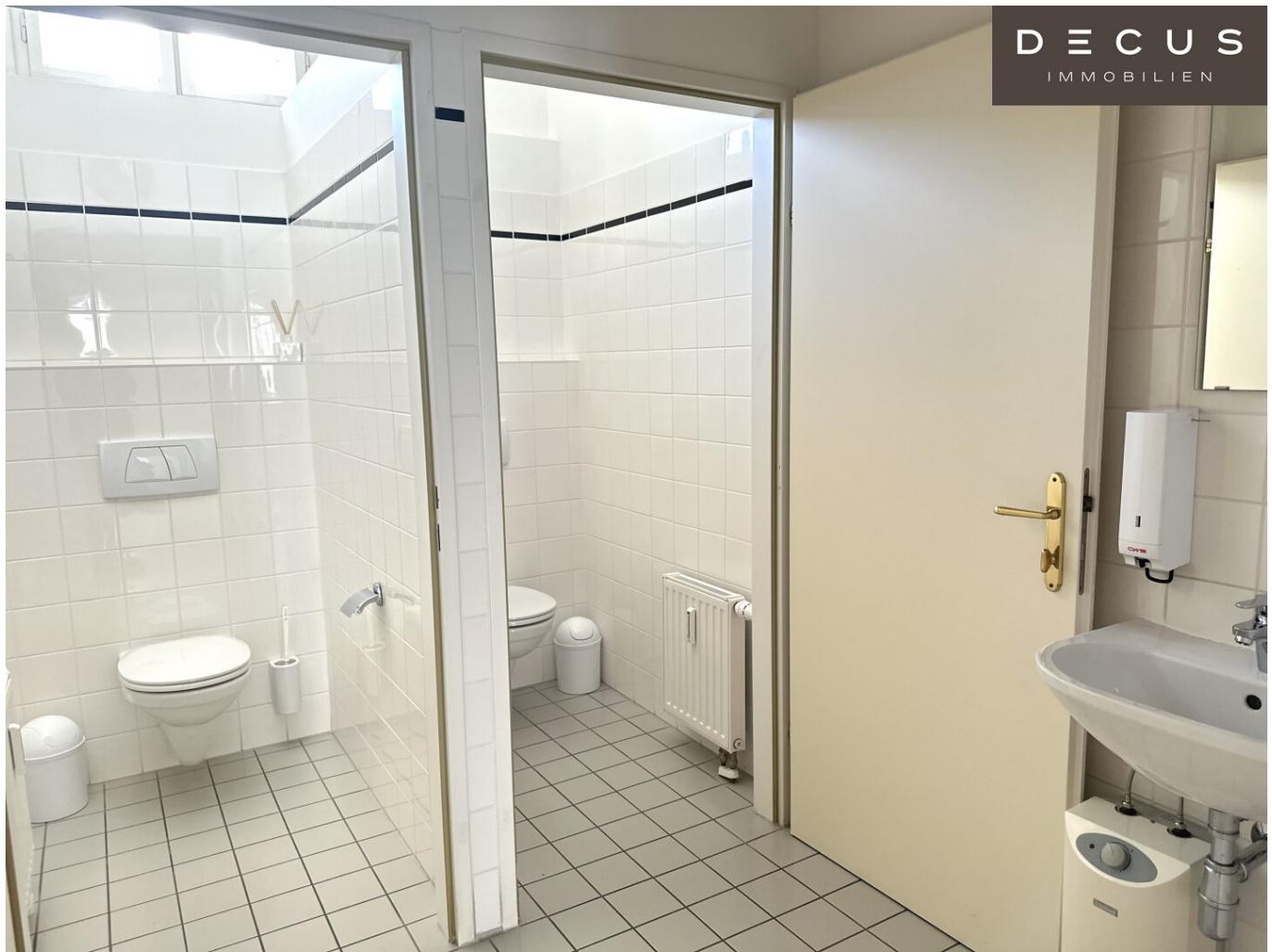


D E C U S
IMMOBILIEN



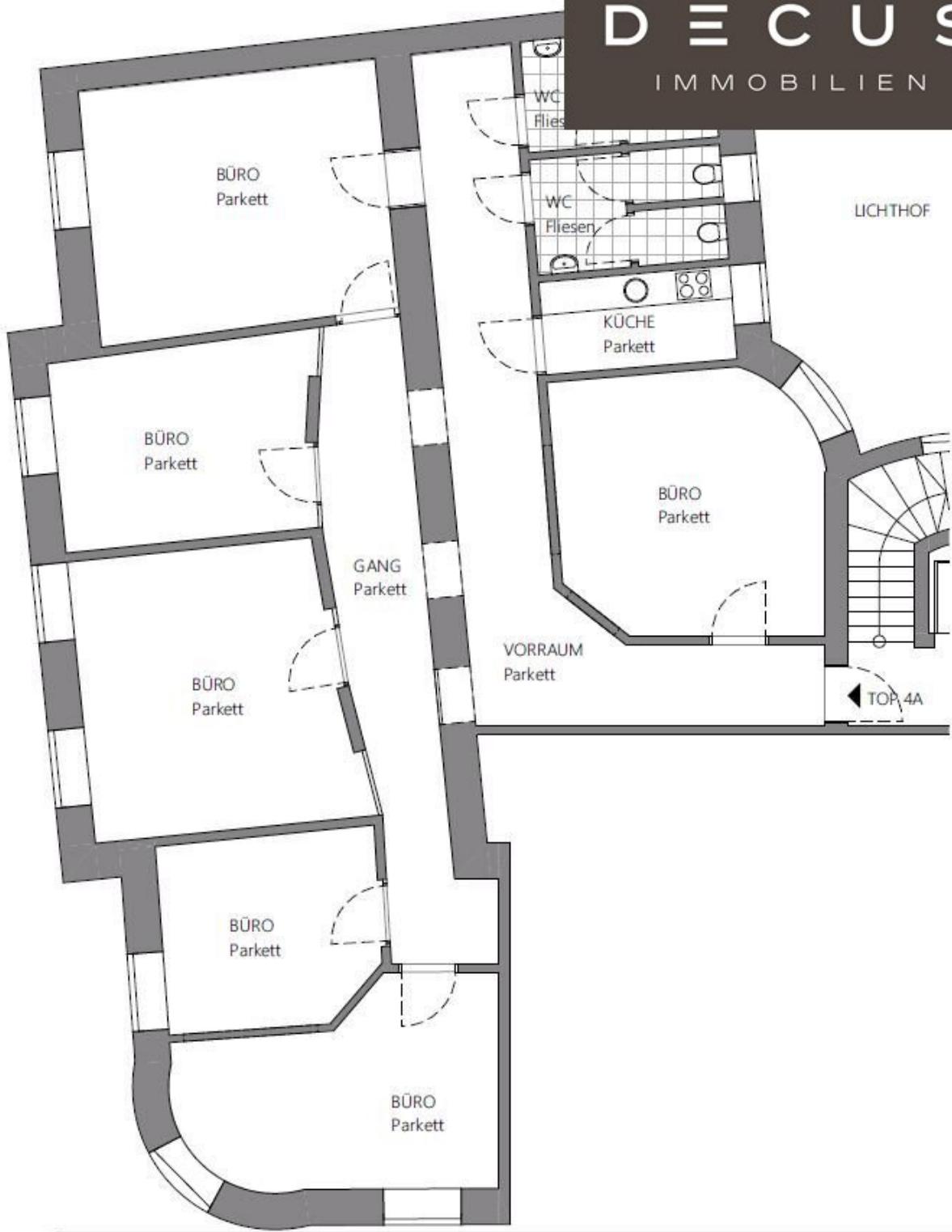
D E C U S
IMMOBILIEN

D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S

I M M O B I L I E N



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Dieses hochwertig ausgebaute Büro in prominenter Lage **nahe WIEN MITTE** bietet eine sofort nutzbare, repräsentative Arbeitsumgebung ohne Investitionsbedarf.

Ideal für Kanzleien, Beratungen, Agenturen oder Unternehmen, die eine zentrale Adresse mit professionellem Auftritt suchen.

Das herrliche Althaus befindet sich in einer attraktiven 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)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 3.123,54/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 508,58/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 427,20/Monat/netto

Liftkosten: ca. € 82,08/Monat/netto

monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 4.969,68 exkl. Strom

Ausstattung: Büroflächen

- 6 zentral begehbarer Räume (4 Räume N/O Ausrichtung, 1 Raum N/W, 1 Raum S/W Innenhof)
- öffnbare 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.

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

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.

Individuell: sehr gute Erreichbarkeit über die Ringstraße/Schwarzenbergplatz, schnelle Anbindung über die A4 zum Flughafen in ca. 20 bis 25 min.

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