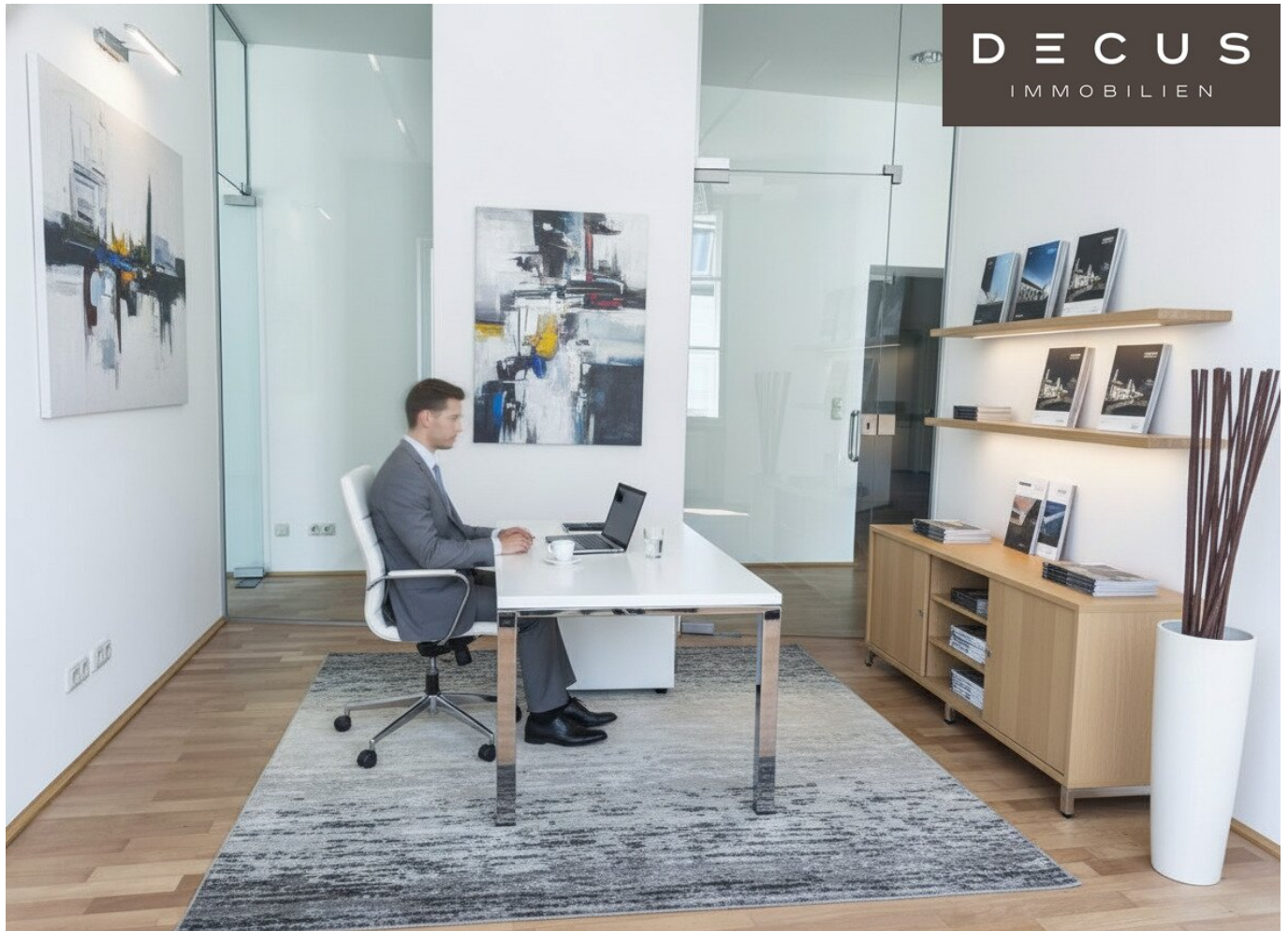


**+++ Sofort bezugsfertiges PREMIUM-BÜRO nahe der  
Innenstadt +++ klimatisiert +++**



**Objektnummer: 1148893/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1924                           |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 168,84 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 62,08 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 3.123,54 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 18,50 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.018,11 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

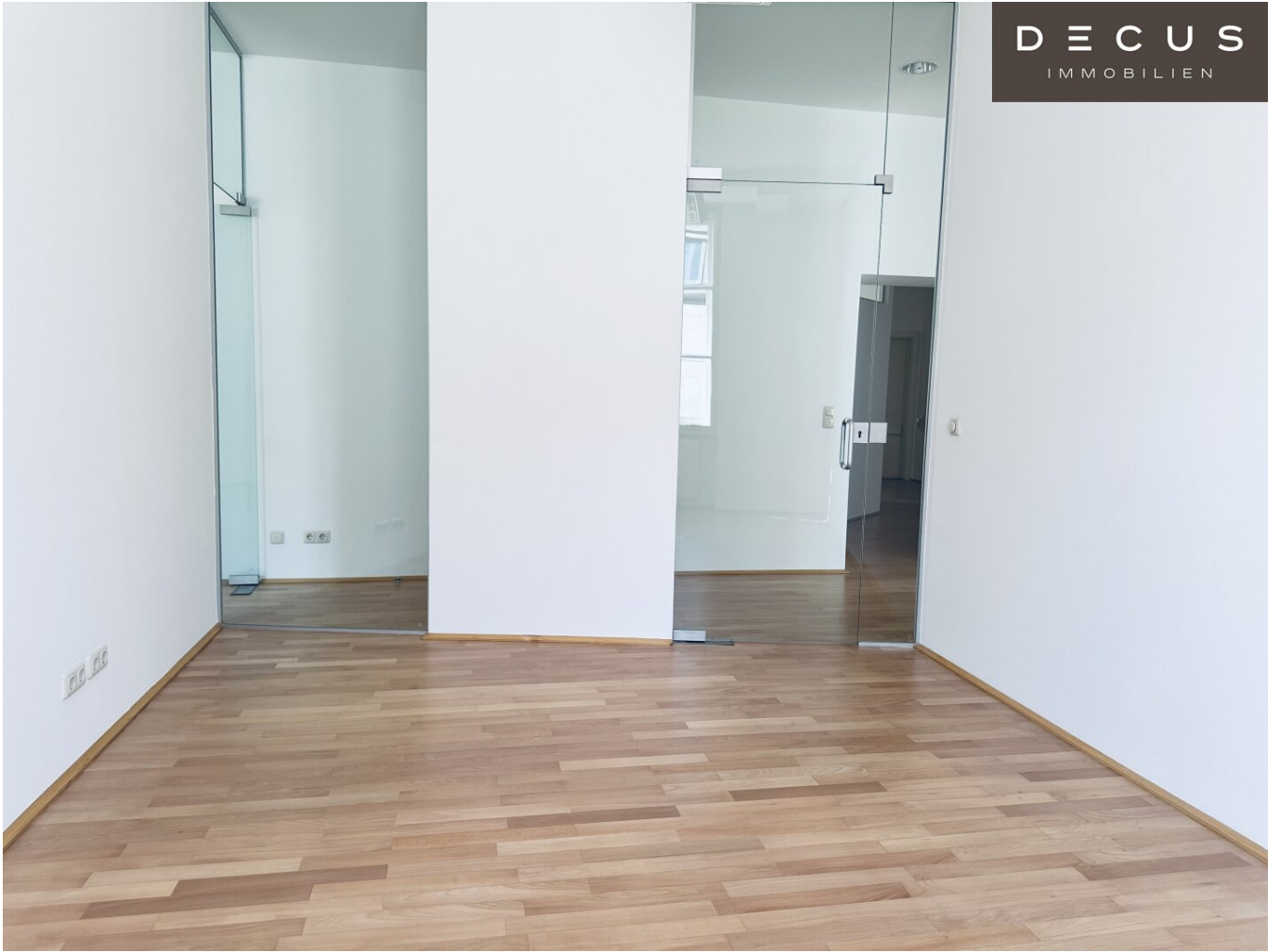


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

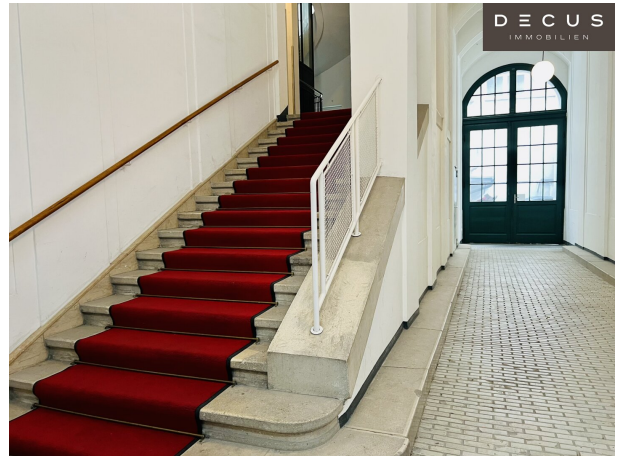
DECUS  
IMMOBILIEN

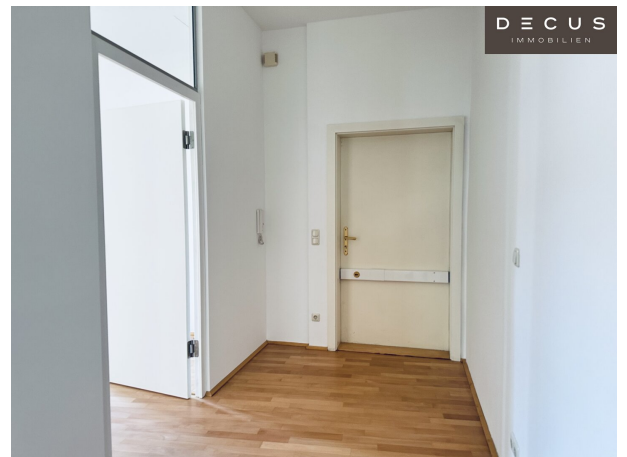


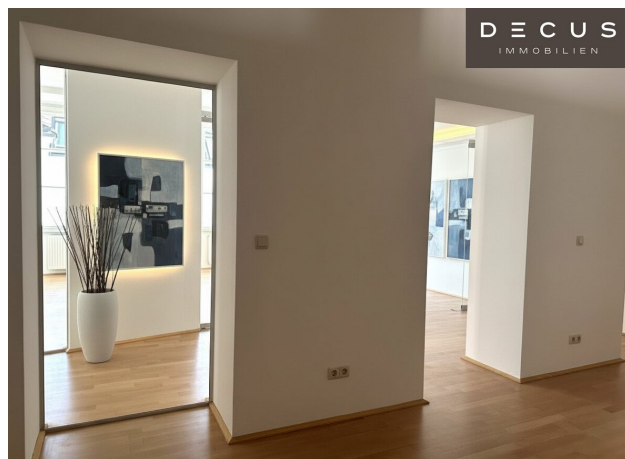
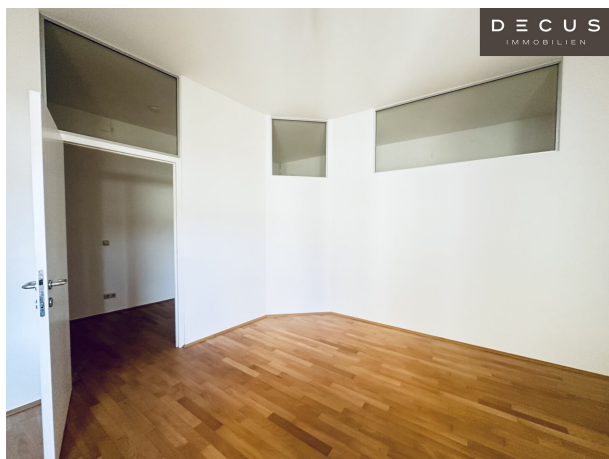
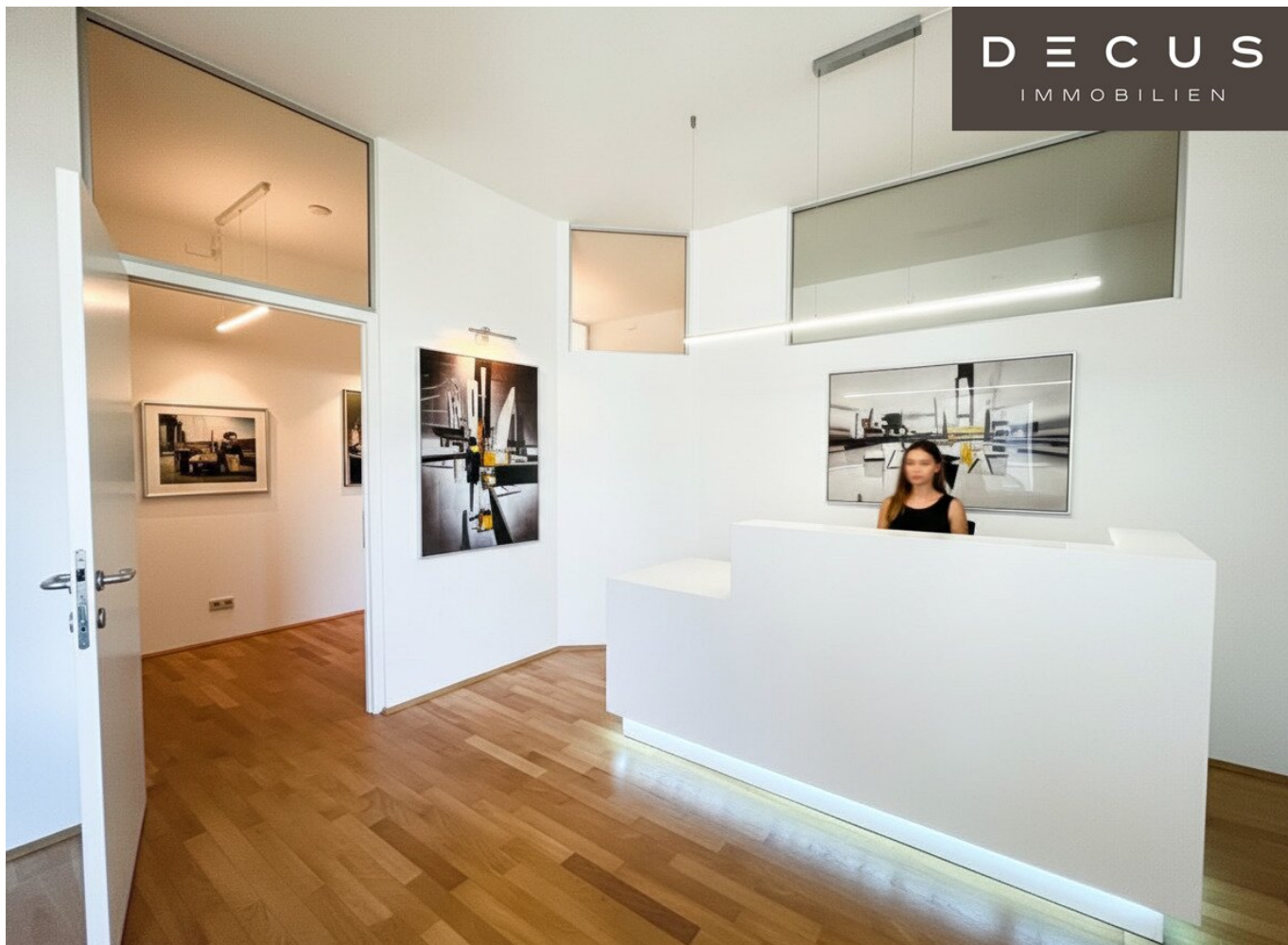
DECUS  
IMMOBILIEN

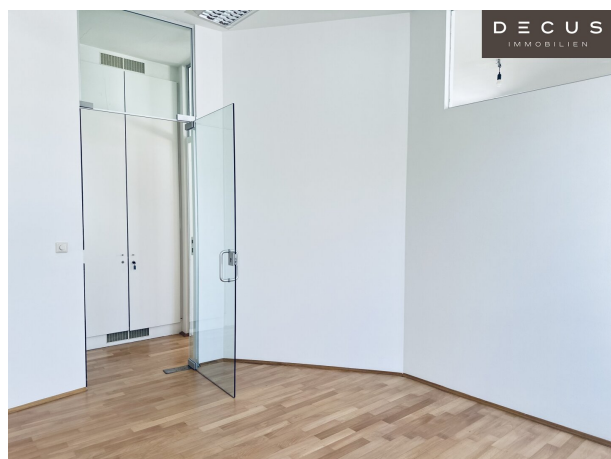
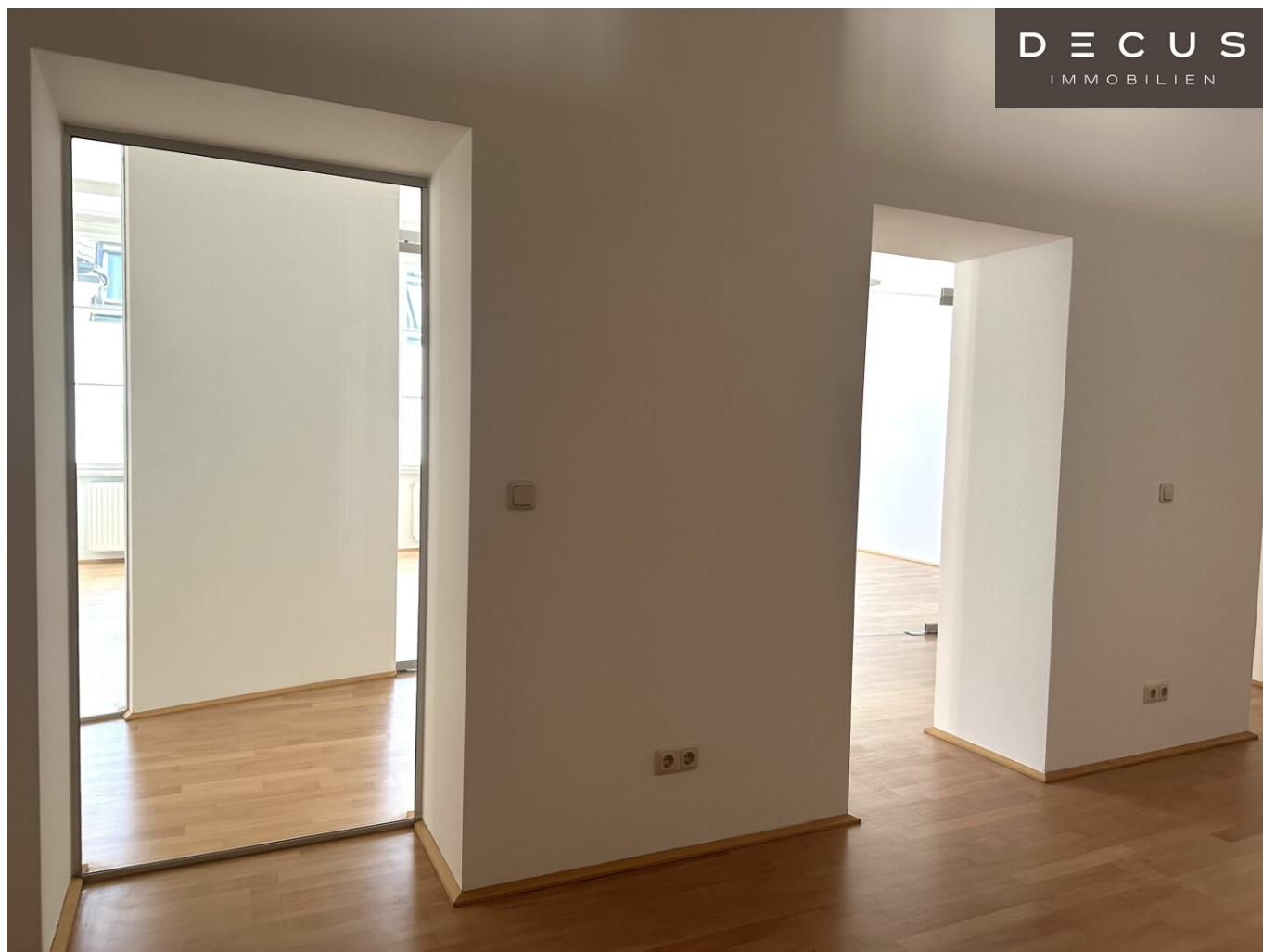


DECUS  
IMMOBILIEN

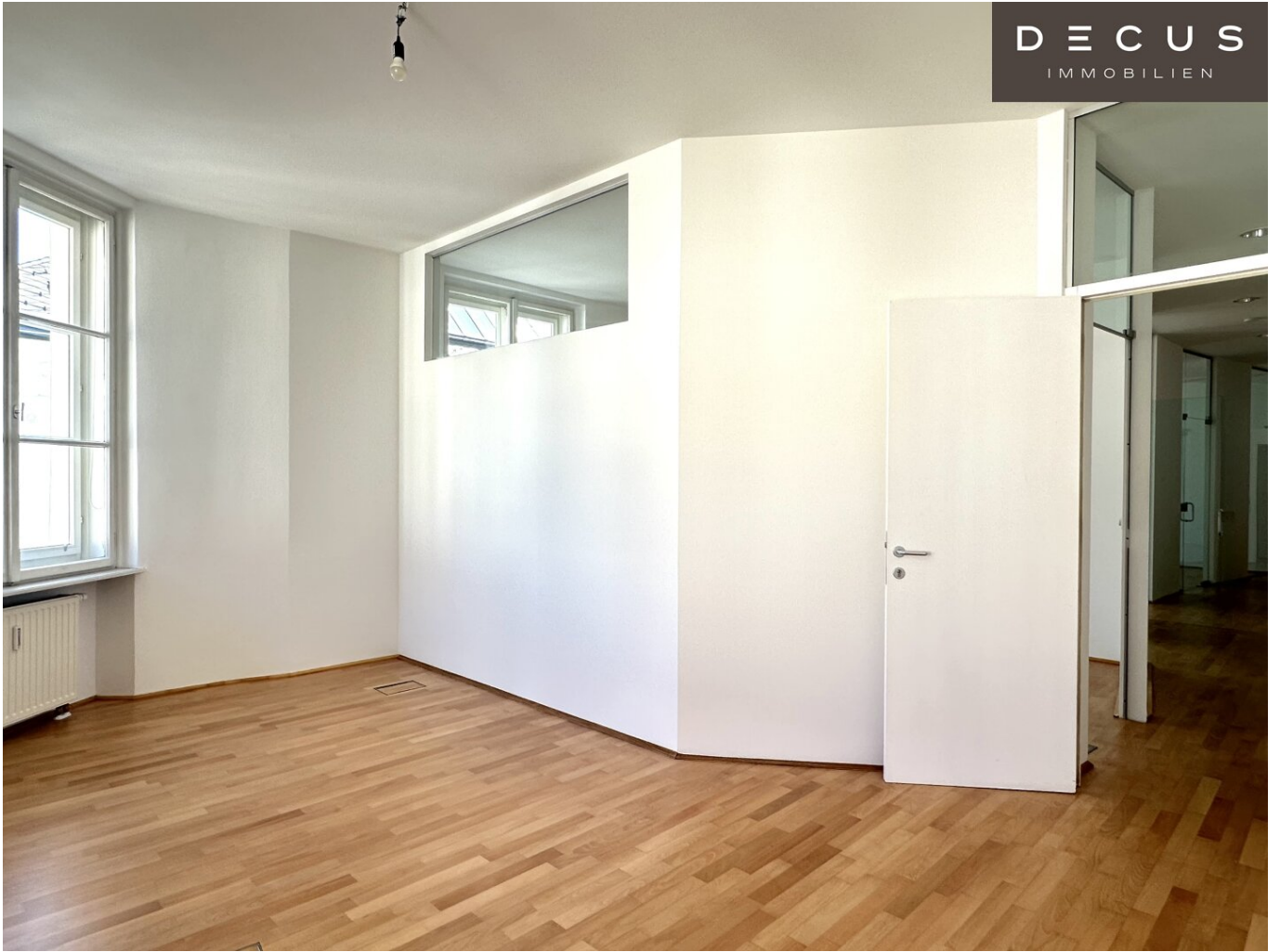




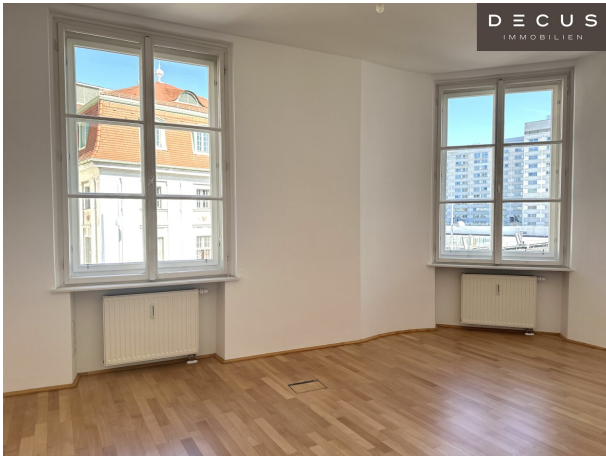




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

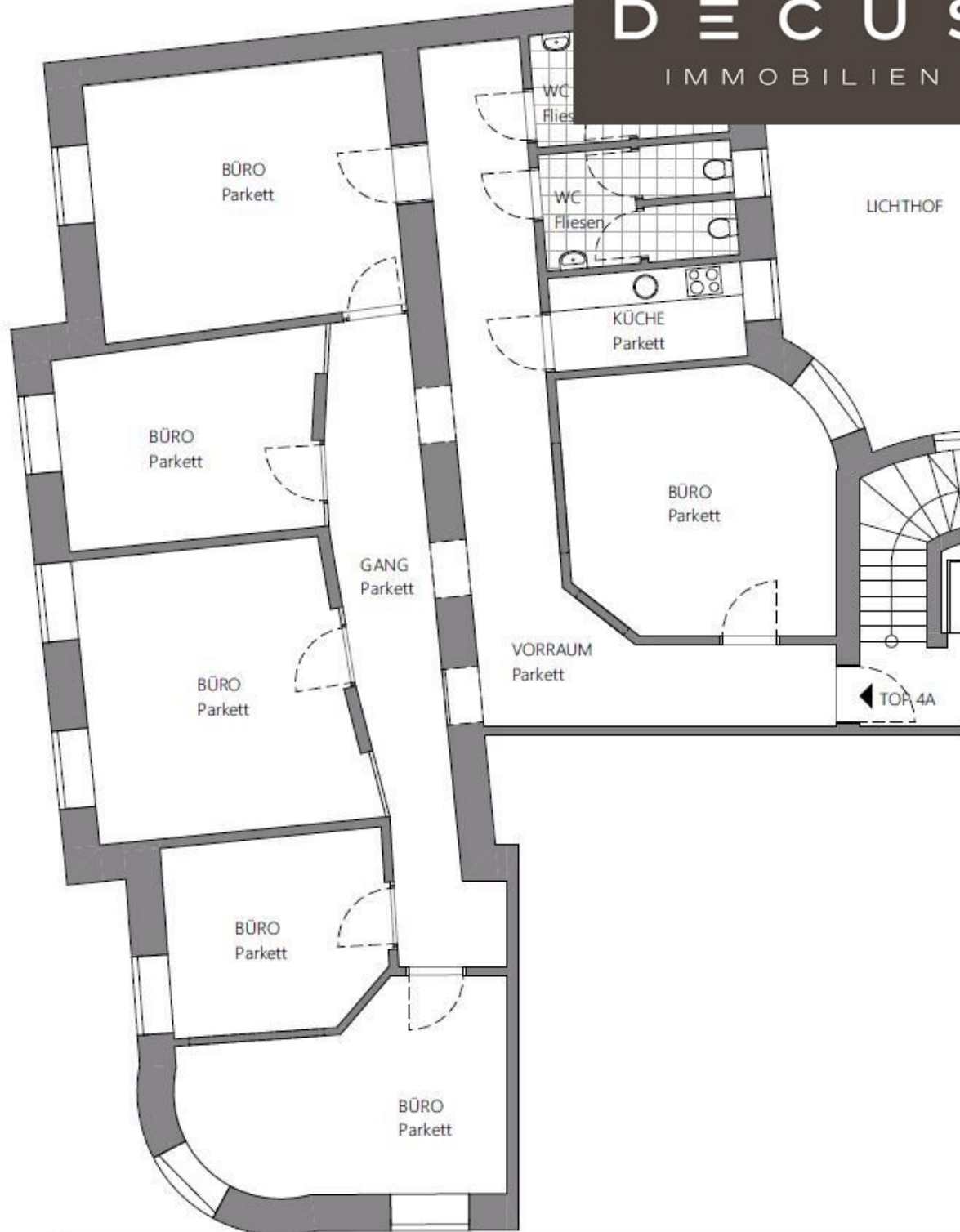


DECUS  
IMMOBILIEN









# 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 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.

**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-/Werkwohnungen. 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 <1.000m

### **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