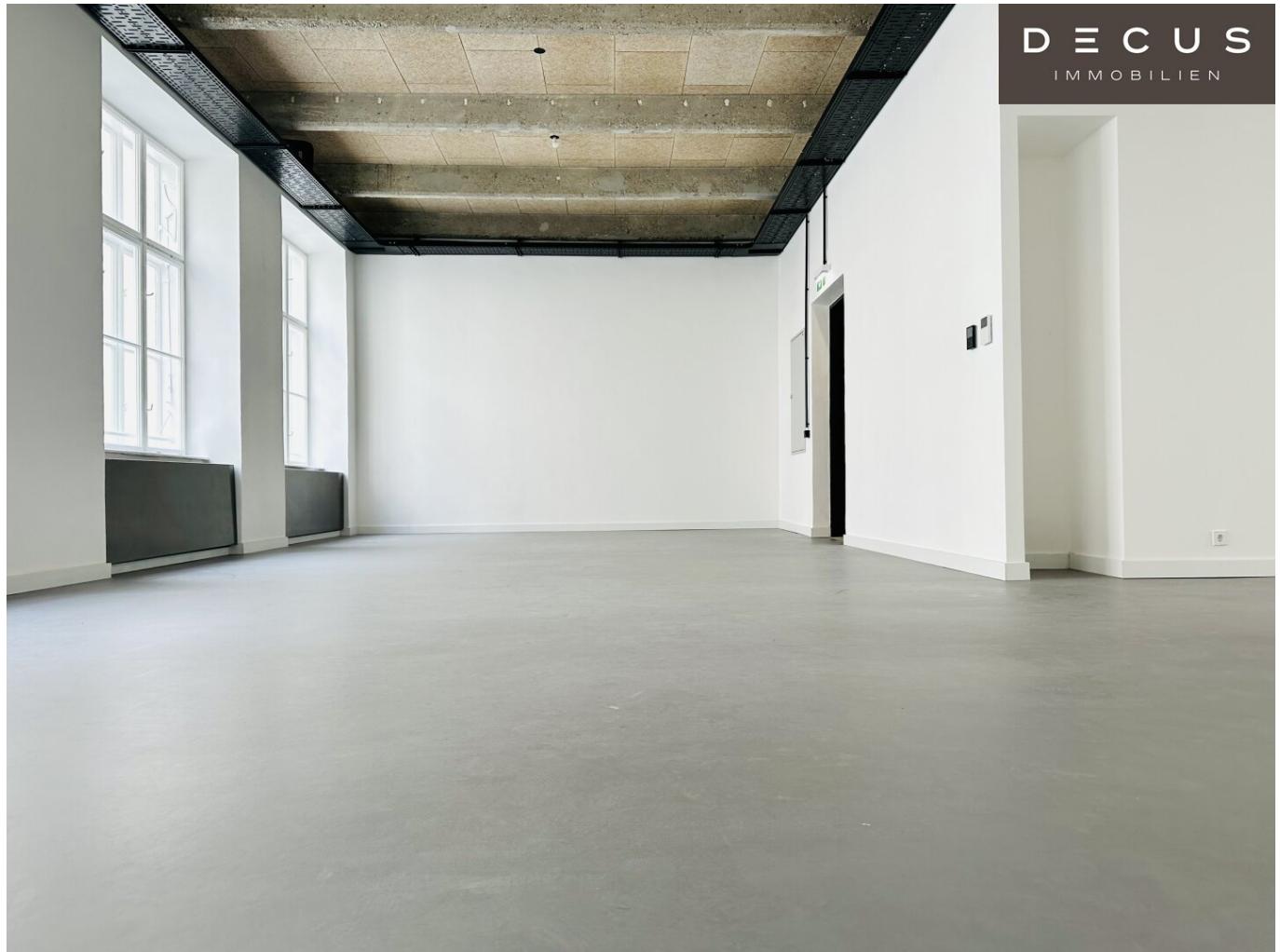


**+++ LOFT | BÜRO | Industrial Style - Nähe  
MARIAHILFERSTRASSE +++ (RESERVIERT)**



**Objektnummer: 1149310/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	111,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	165,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.109,38 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,37 €
<b>Heizkosten:</b>	99,92 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner



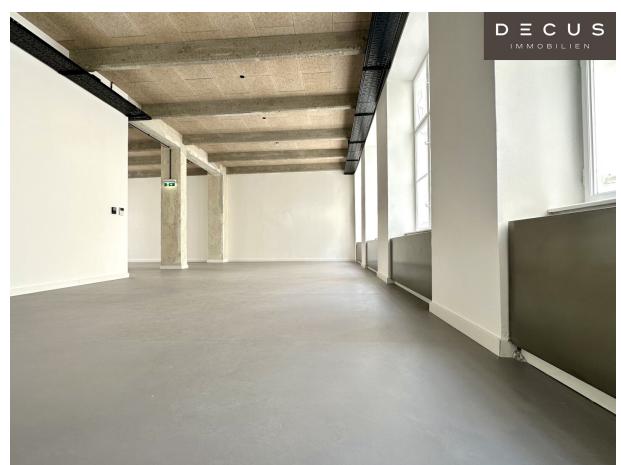
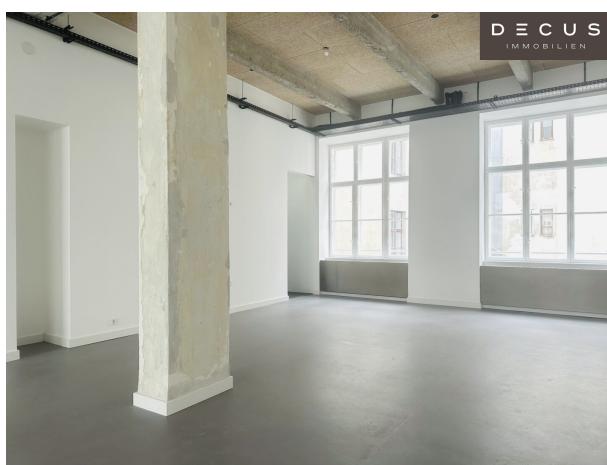
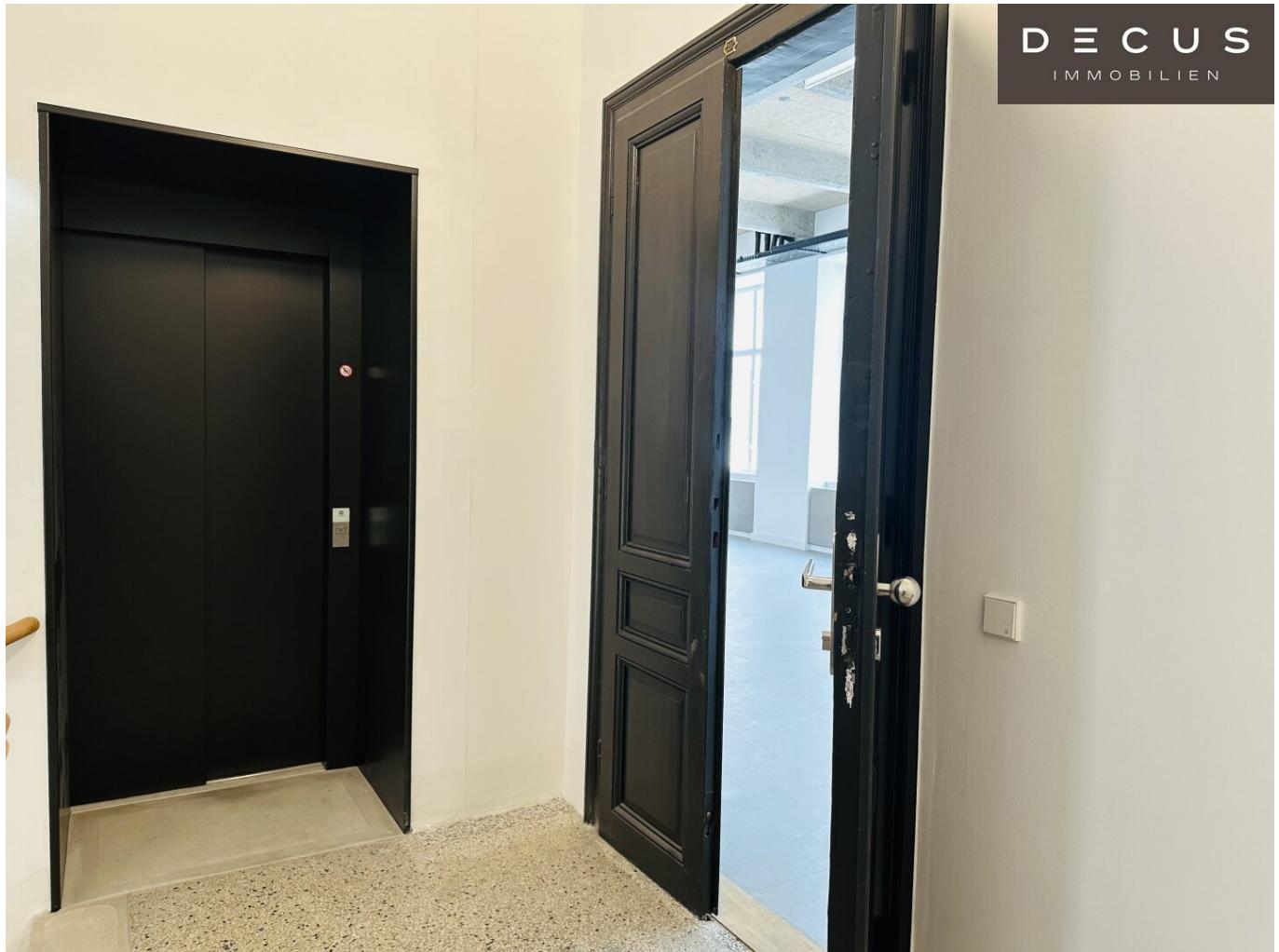
**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

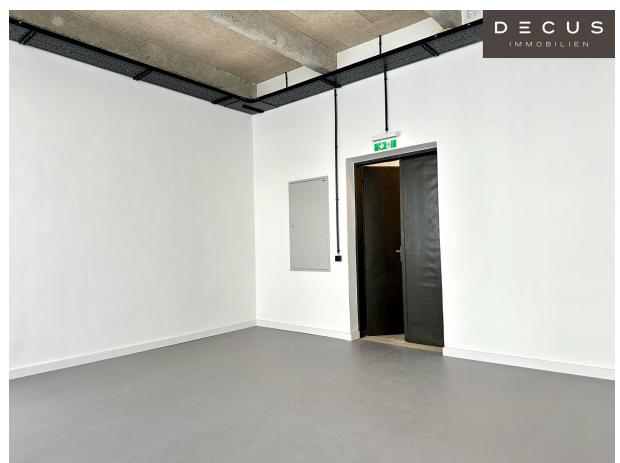
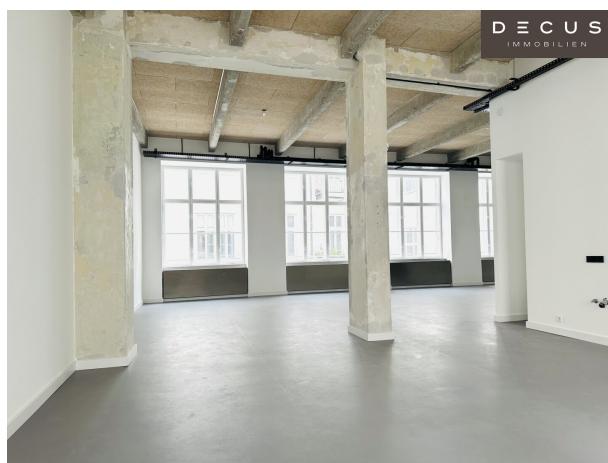
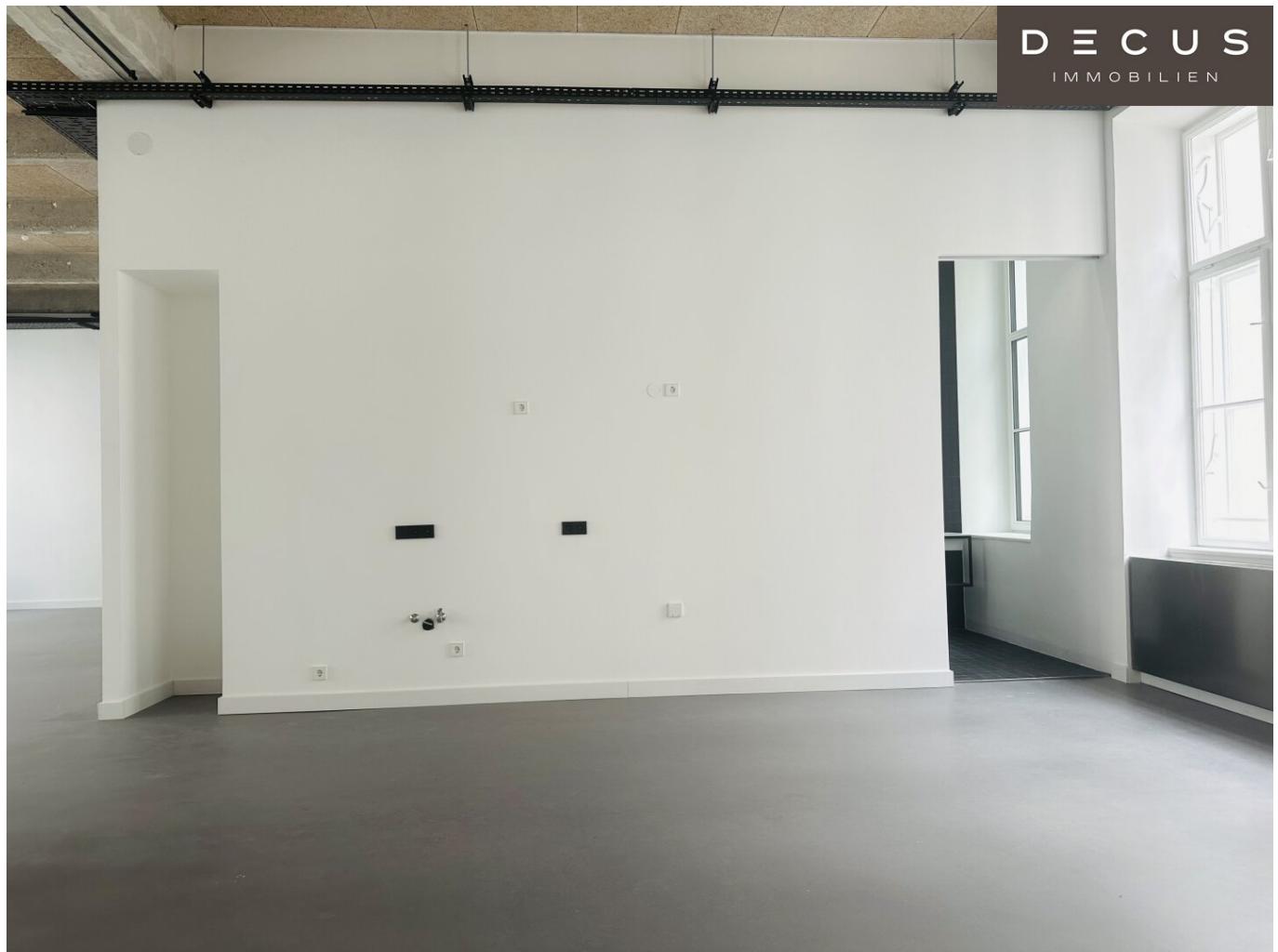
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

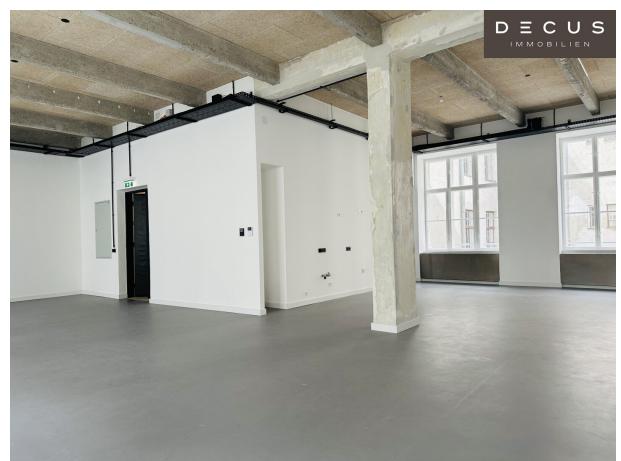
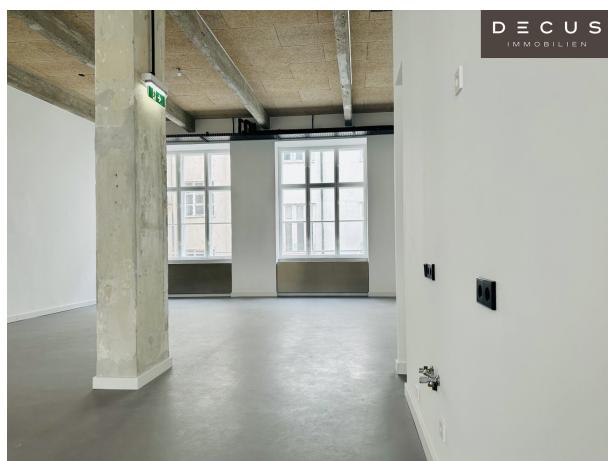
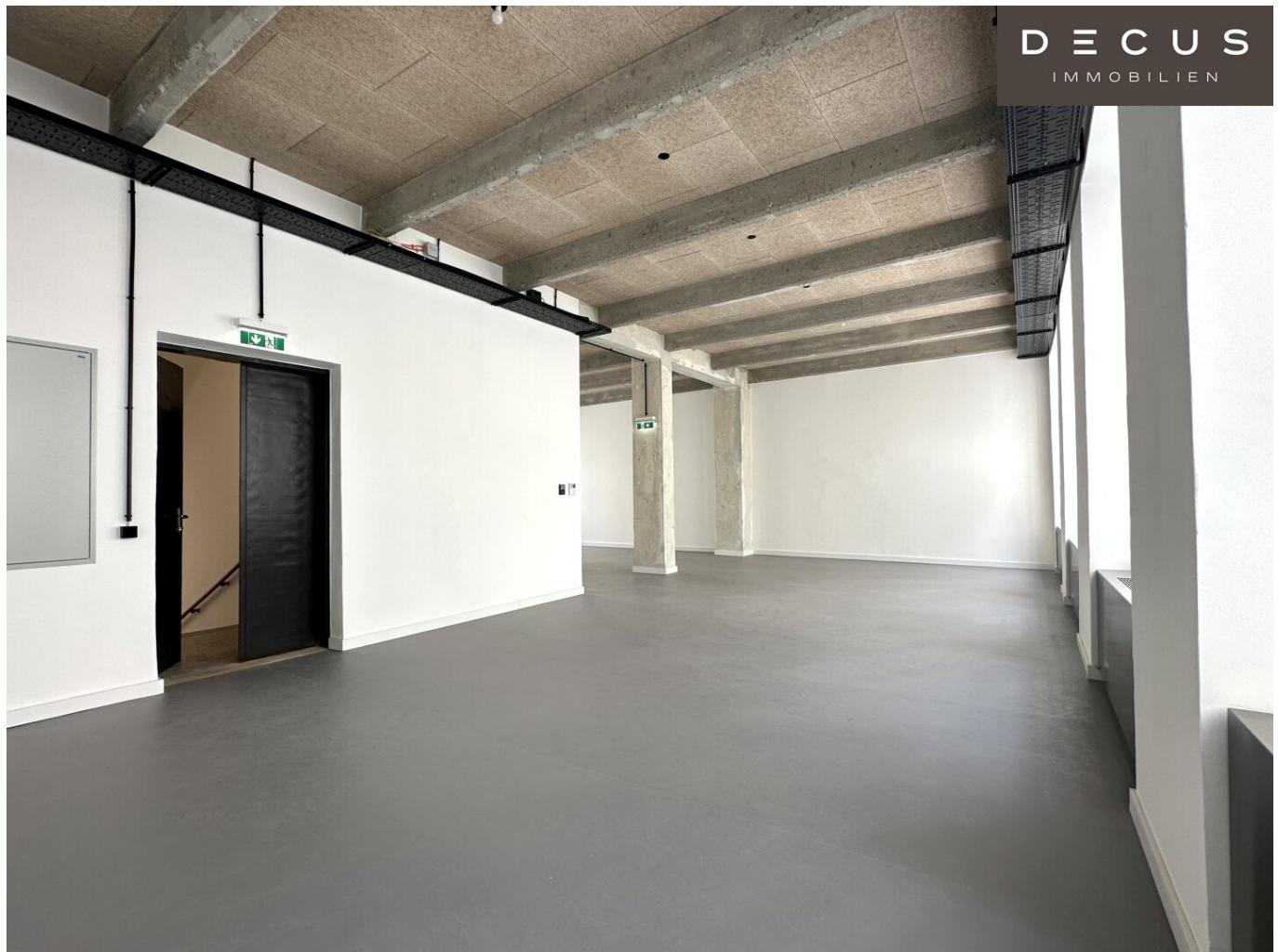
D E C U S  
IMMOBILIEN



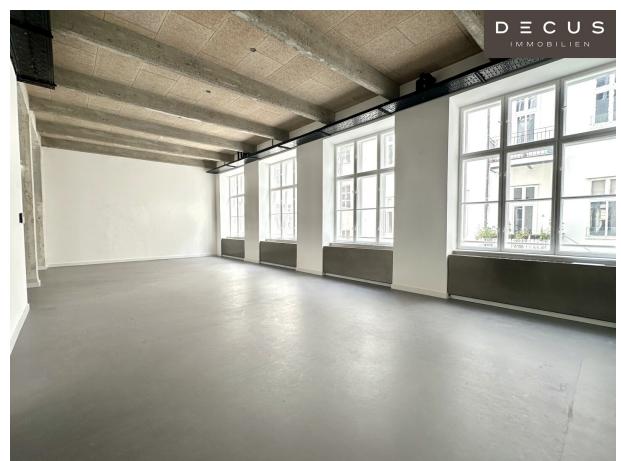
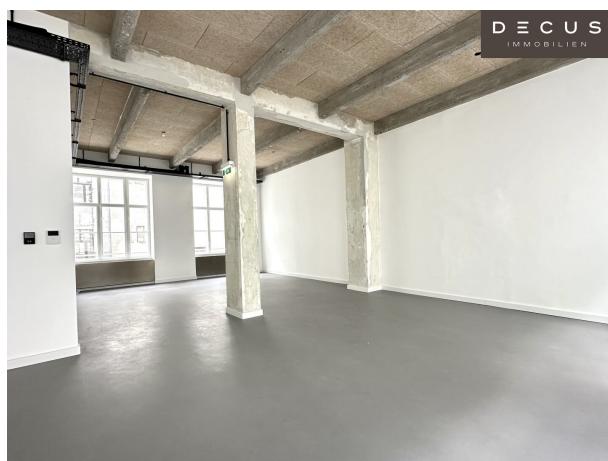
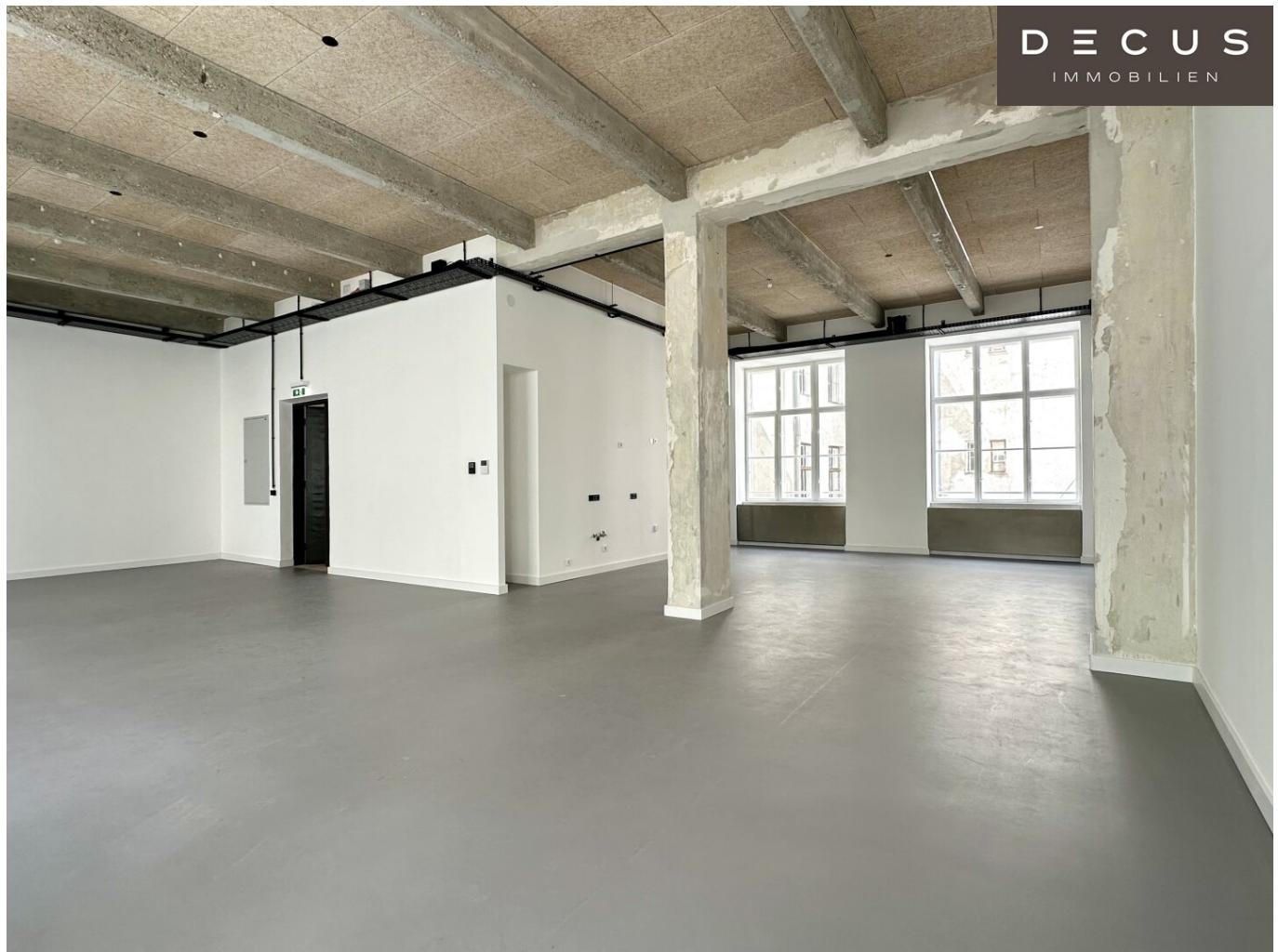
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



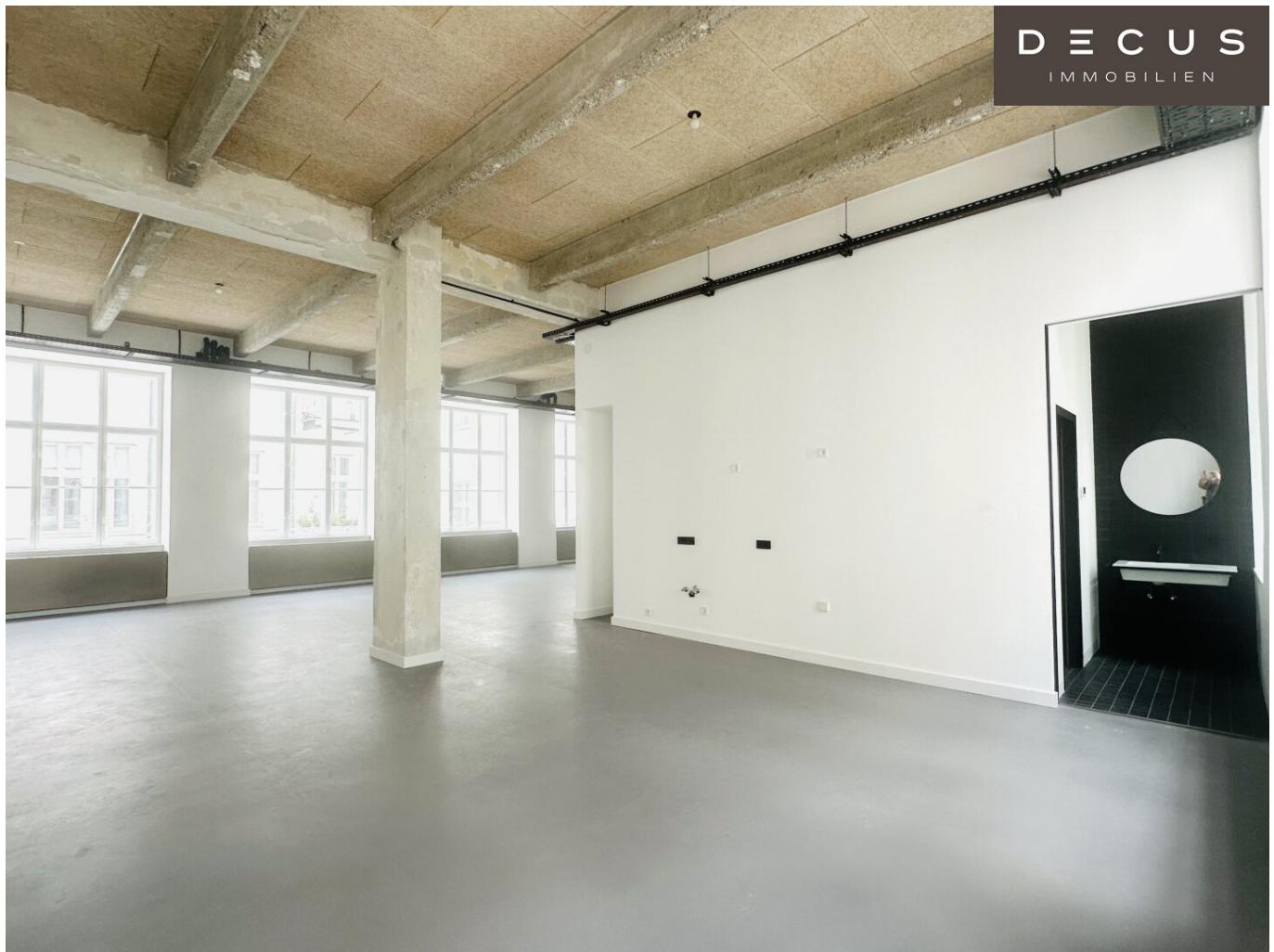
D E C U S  
IMMOBILIEN

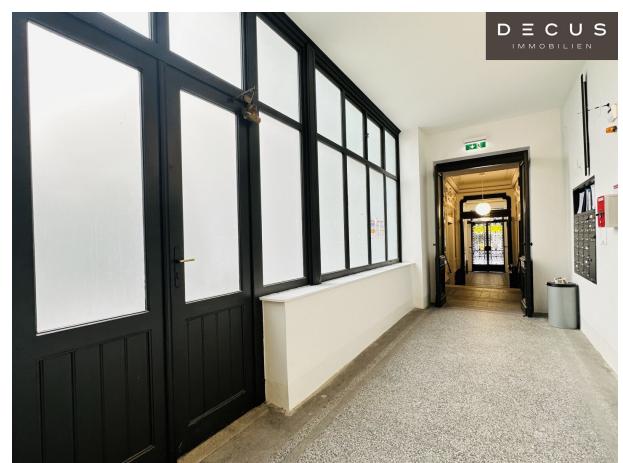
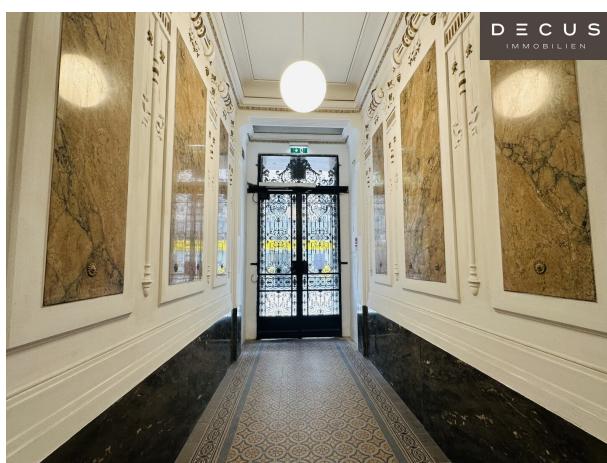
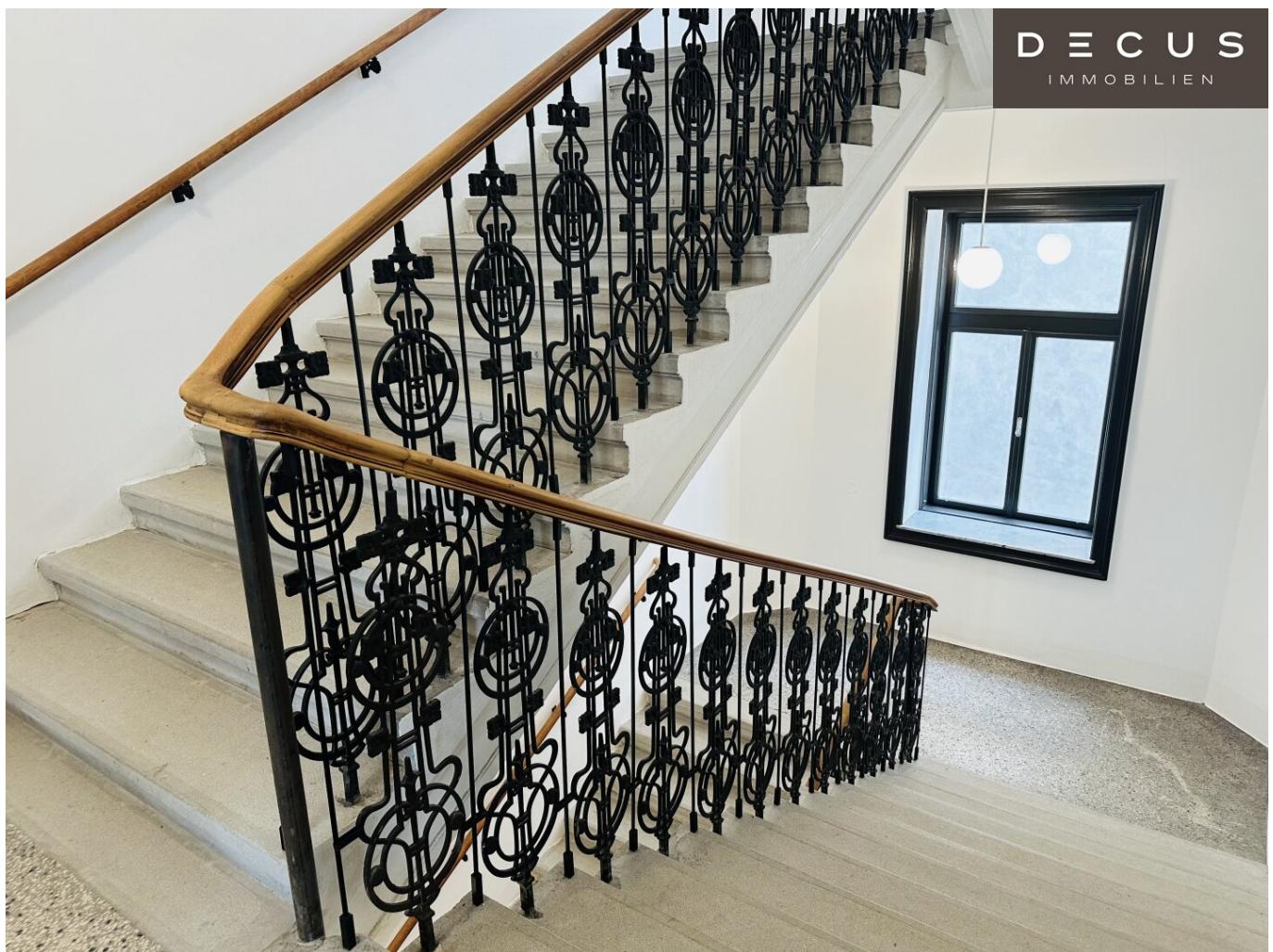


D E C U S  
IMMOBILIEN

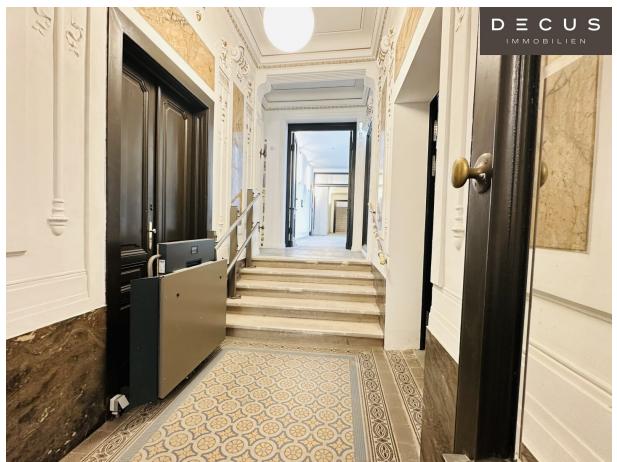
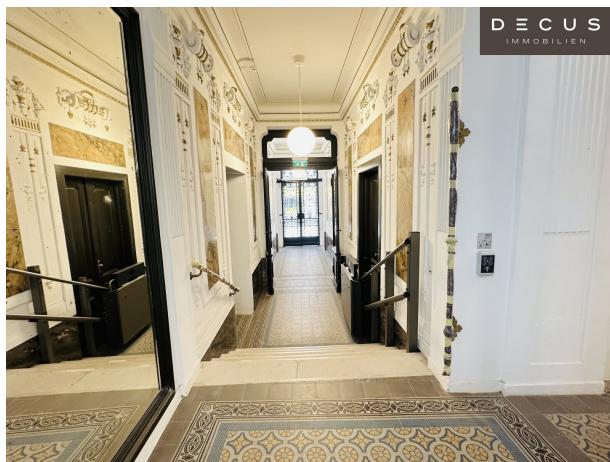


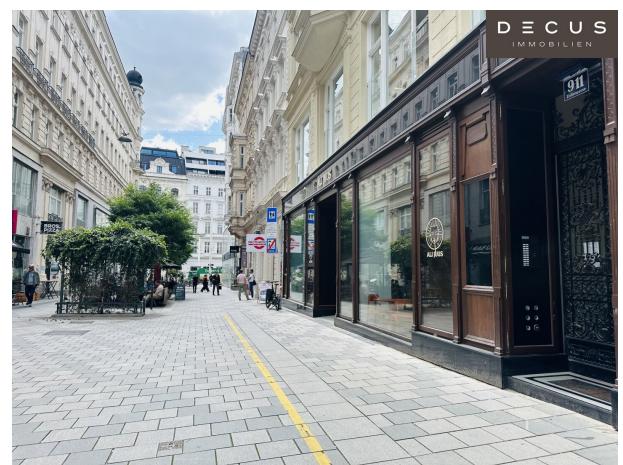
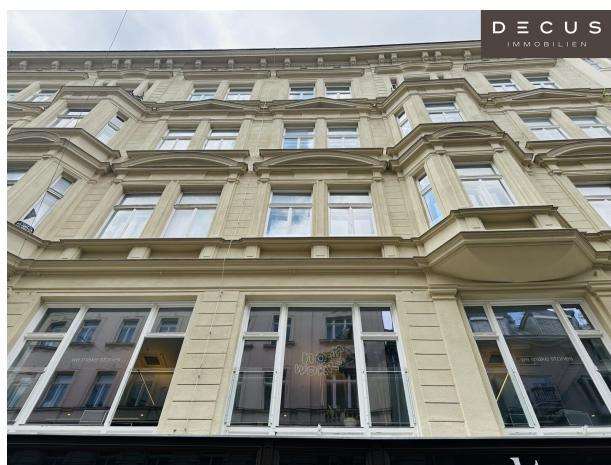
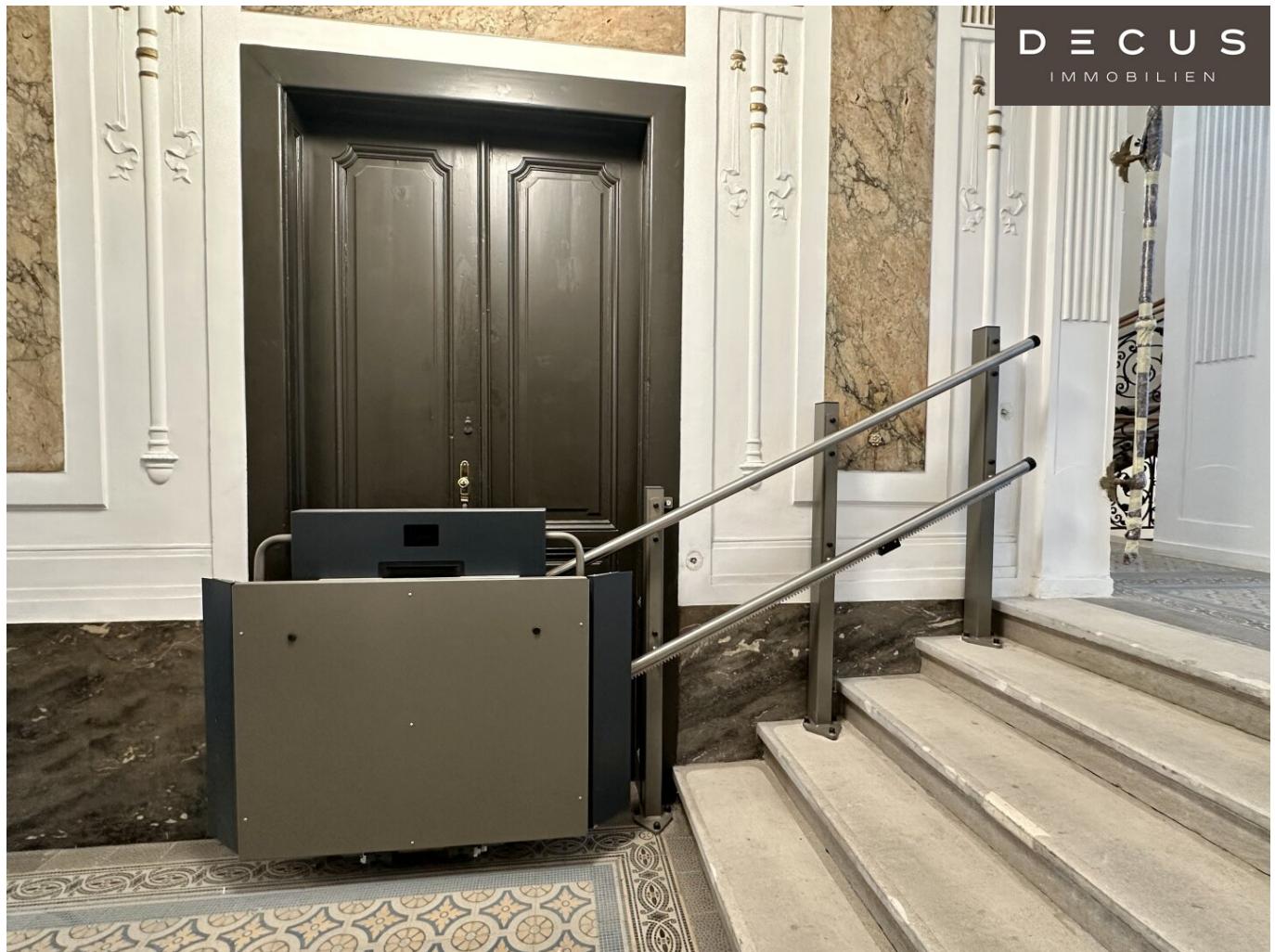
D E C U S  
IMMOBILIEN





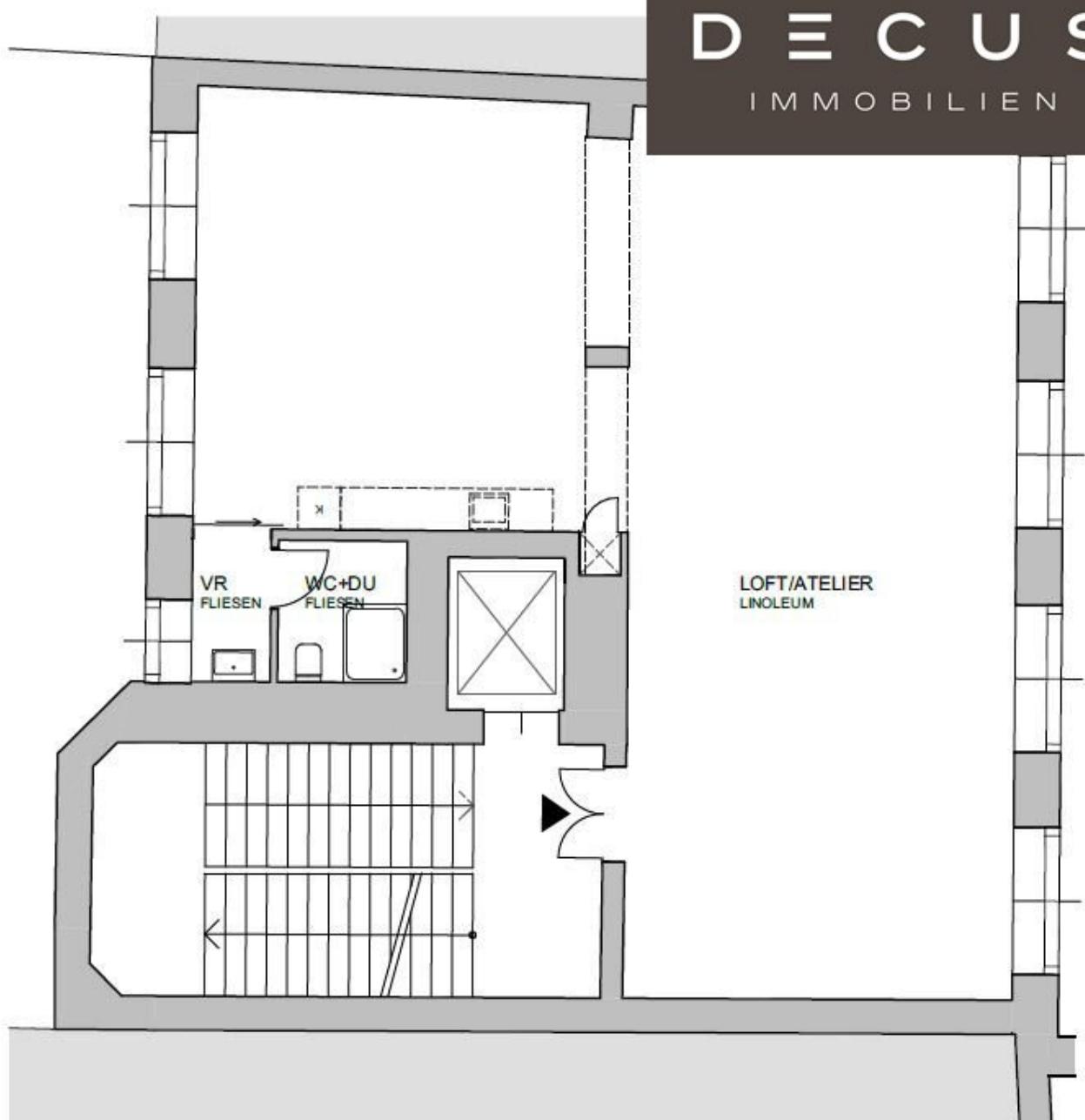
**DECUS**  
IMMOBILIEN





D E C U S

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das in einem wunderschönen Altbau gelegene **Loft-Büro** befindet sich in der Nähe der Mariahilferstraße, wodurch beste Infrastruktur gegeben ist.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen Mariahilferstraße und Museumsquartier inmitten des kreativen und urbanen 7. Bezirks.

Die Versorgung mit Restaurants und Geschäften jeglichen Bedarfs könnte nicht besser sein.

Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt ist dieser Standort besonders beliebt.

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen ist er bestens erschlossen.

**Die Einheit besticht durch ihren offenen Grundriss, hohe Räume und Industrial-Style und eignet sich ideal zur Büronutzung mit besonderem Flair.**

**Das Loft befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbau und bietet durch seine großzügige Fensterfront angenehmes Tageslicht, sowie ein inspirierendes Ambiente – ideal für kreative Köpfe oder moderne Unternehmen, die Wert auf Design und Lage legen.**

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 17.529,60)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 26.294,40)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 8.764,80)

**Gesamt miete inkl. BK und Ust.: € 2.921,60 | Monat**

**+++ reserviert**

**Hinweis:**

- **keine unecht-Steuerbefreiten Mieter**
- **keine Wohnnutzung**
- **nur Büronutzung**

**AUSSTATTUNG: Erstbezug nach Generalsanierung**

- Open Space (Innenhofausrichtung, N/O und S/W)
- hell, große Fensterfronten
- öffnbare Fenster
- hohe Räume
- Teeküchenanschlüsse
- Sanitäreinheit mit Waschplatz und Dusche
- Hauszentralheizung

- keine Kühlung
- keine EDV Verkabelung
- Sichtbeton
- Personenlift
- Treppenlift im Eingangsbereich des Stiegenhauses
- **nicht barrierefrei (kleine Stufe Haustor)**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 165,60kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

öffentliche Garagen in der Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

U3: Station Neubaugasse

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap