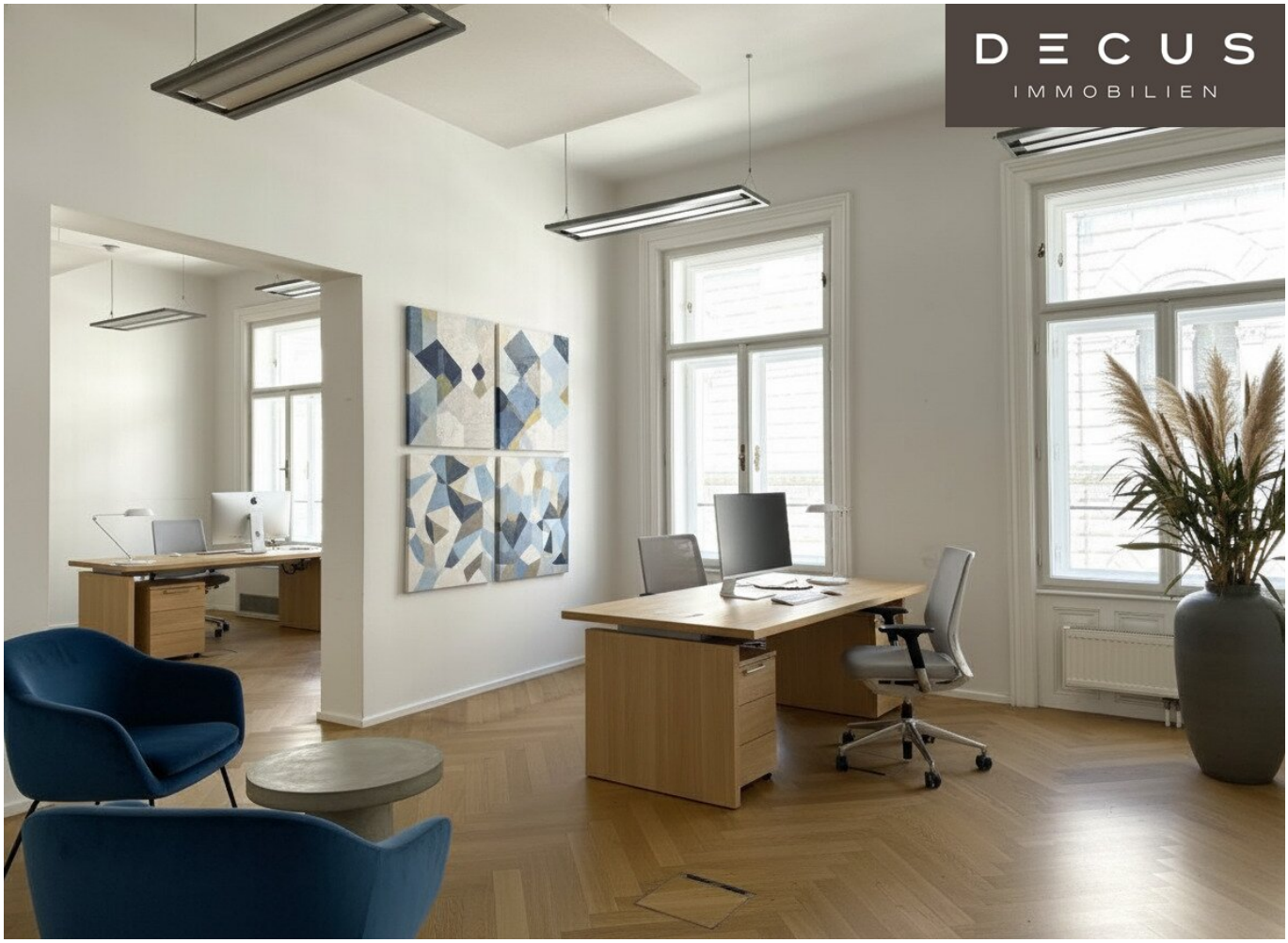
| TOP CITY LAGE | besonderes Altbaubüro | 10 Räume



Objektnummer: 1149320/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1897
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	366,00 m²
Heizwärmebedarf:	137,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	6.771,00 €
Miete / m²	18,50 €
Betriebskosten:	1.317,60 €
Heizkosten:	439,20 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

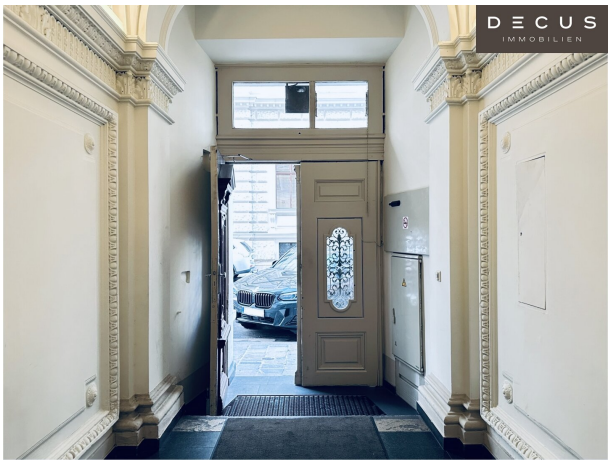


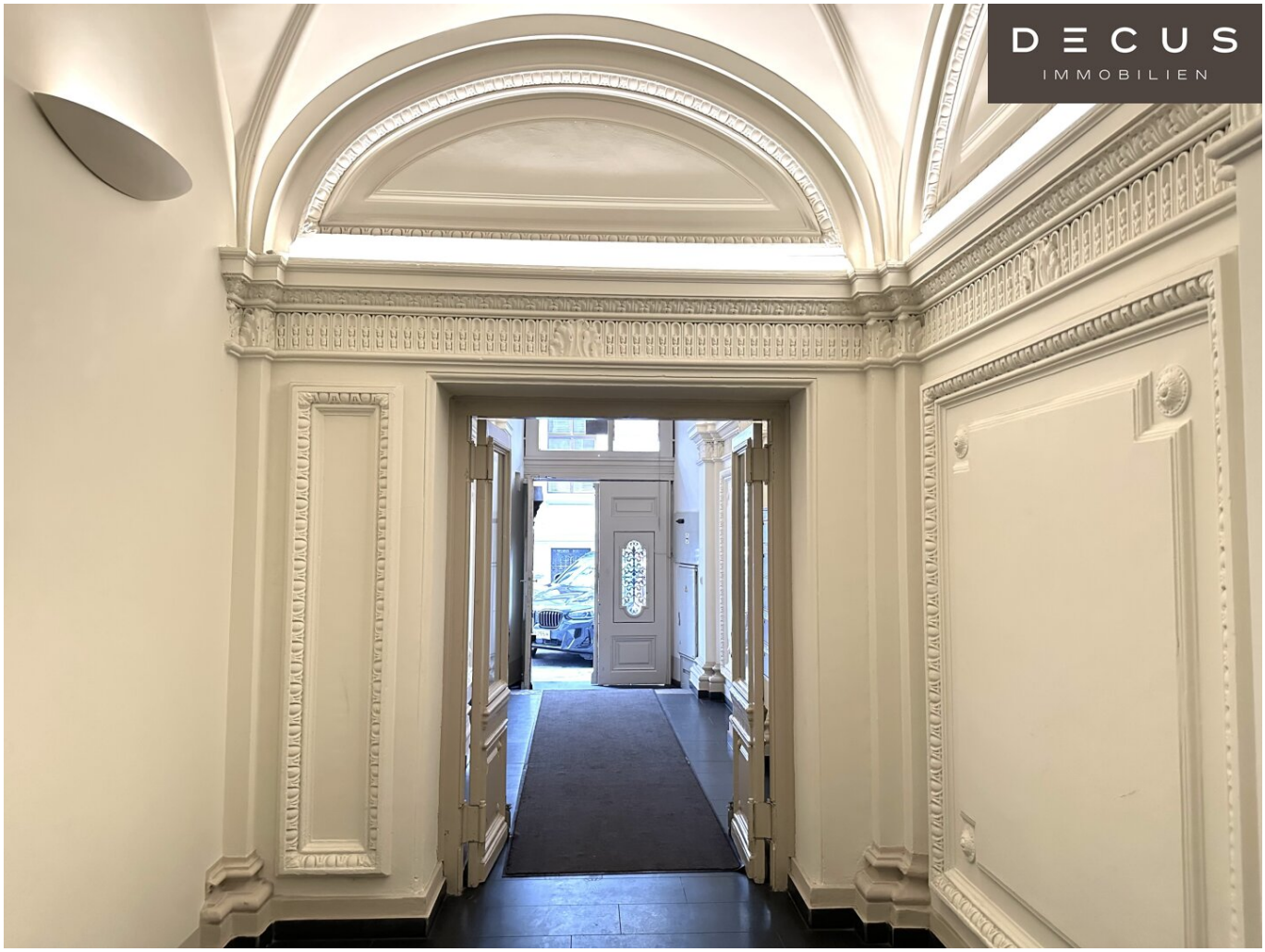
Sonja Macho

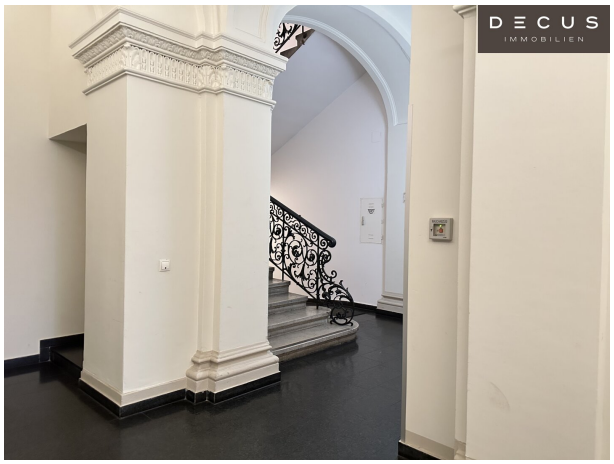
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien



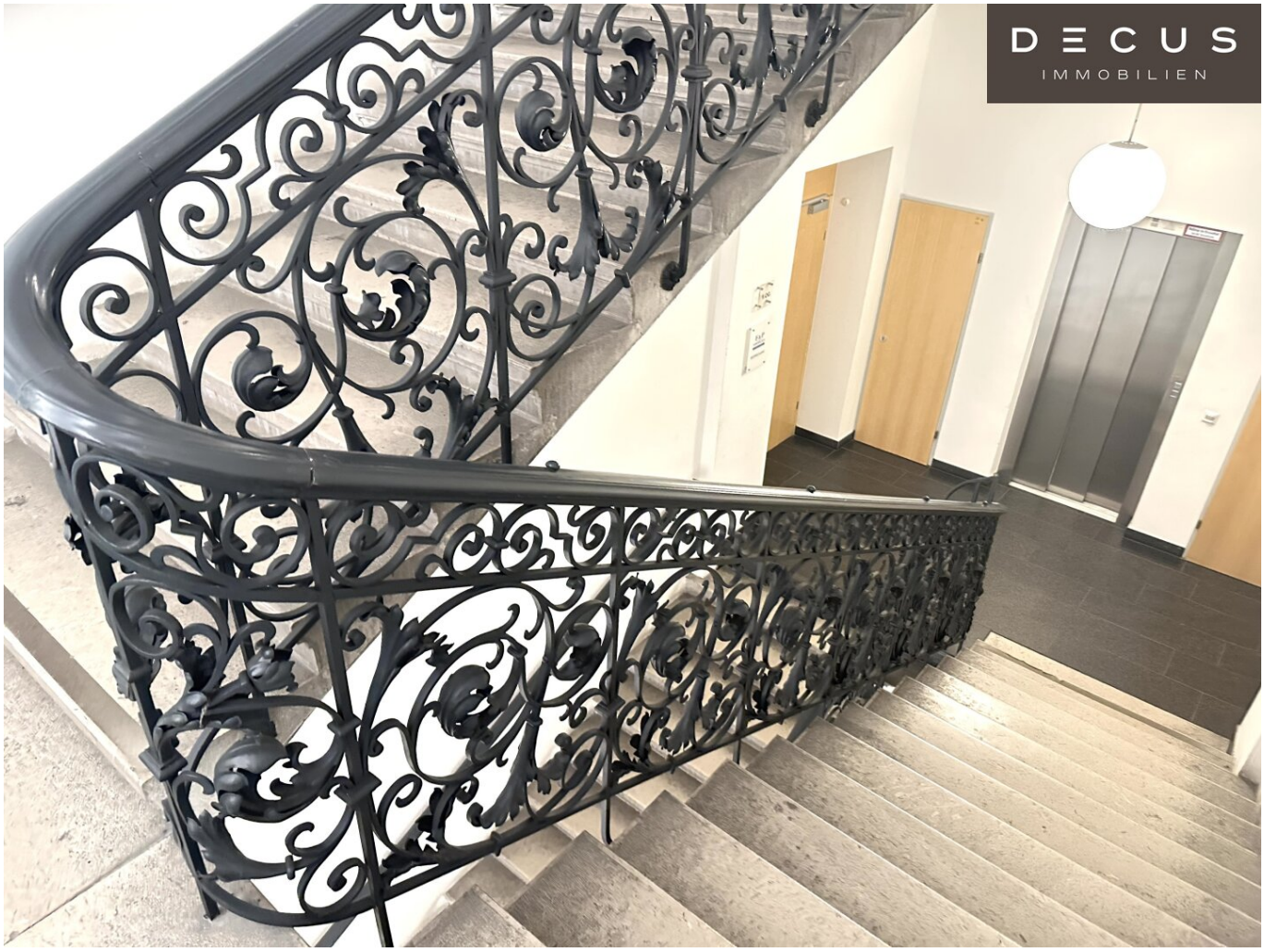


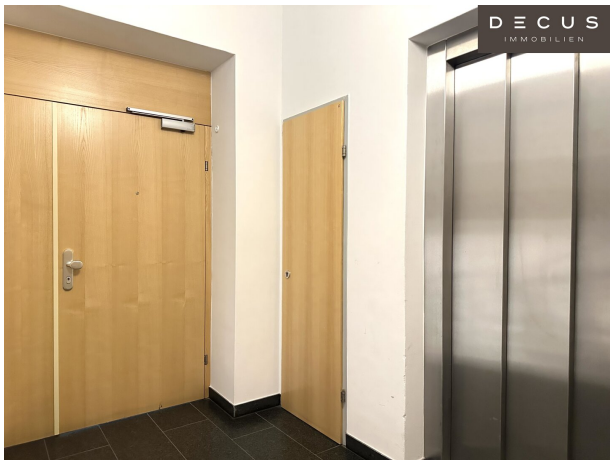


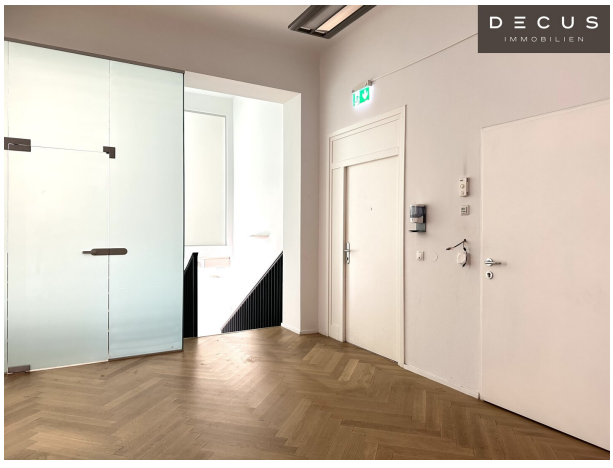


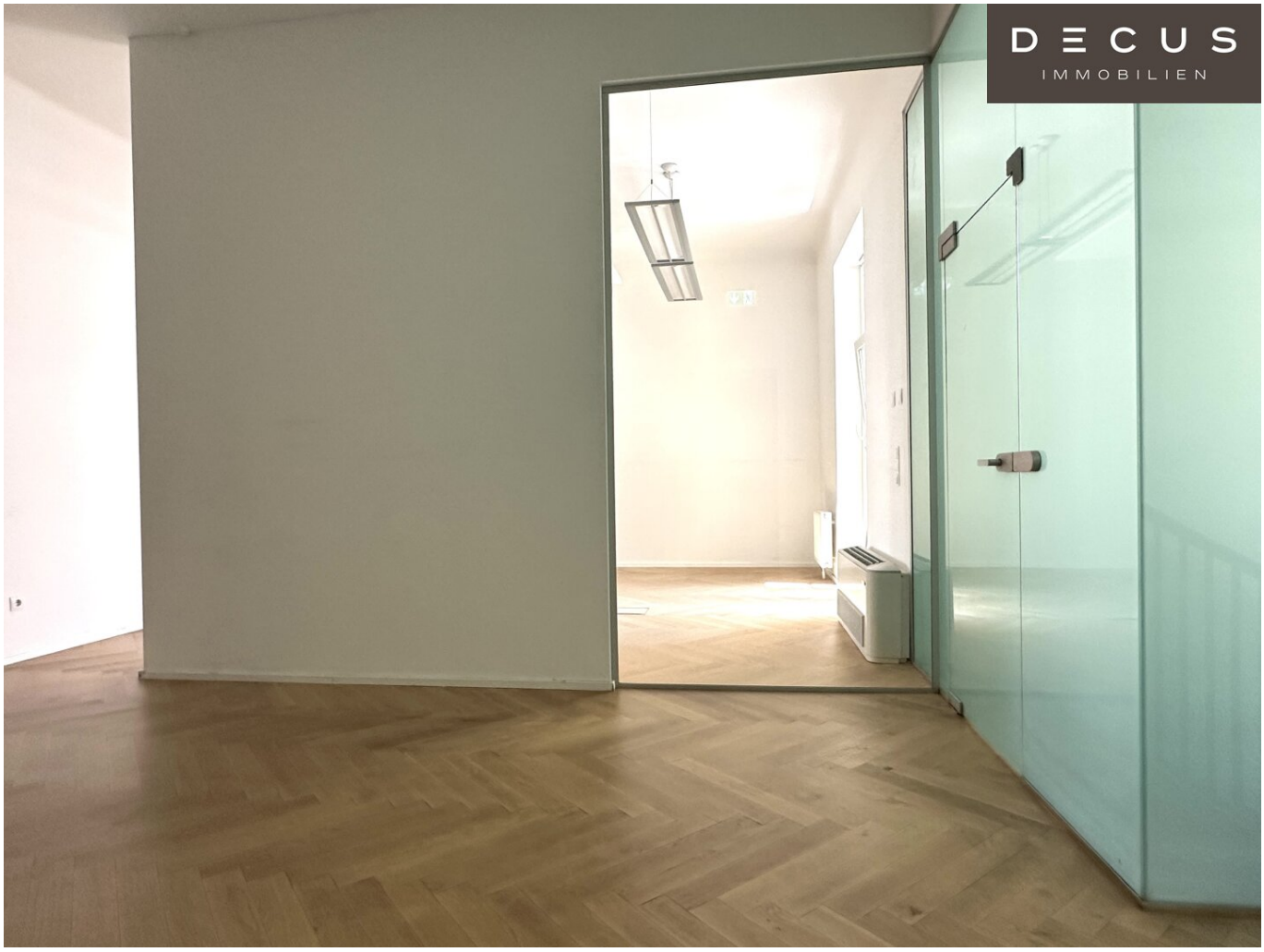


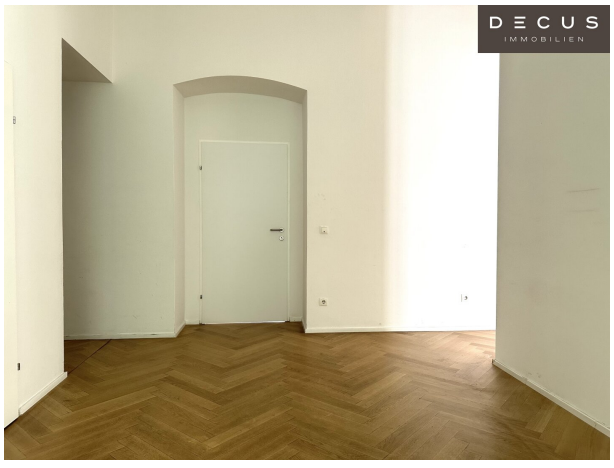


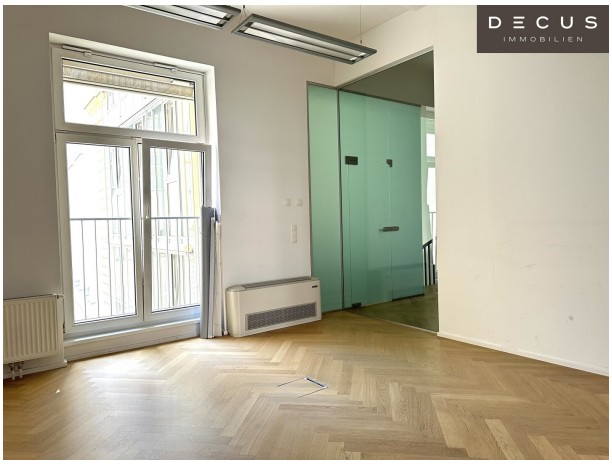


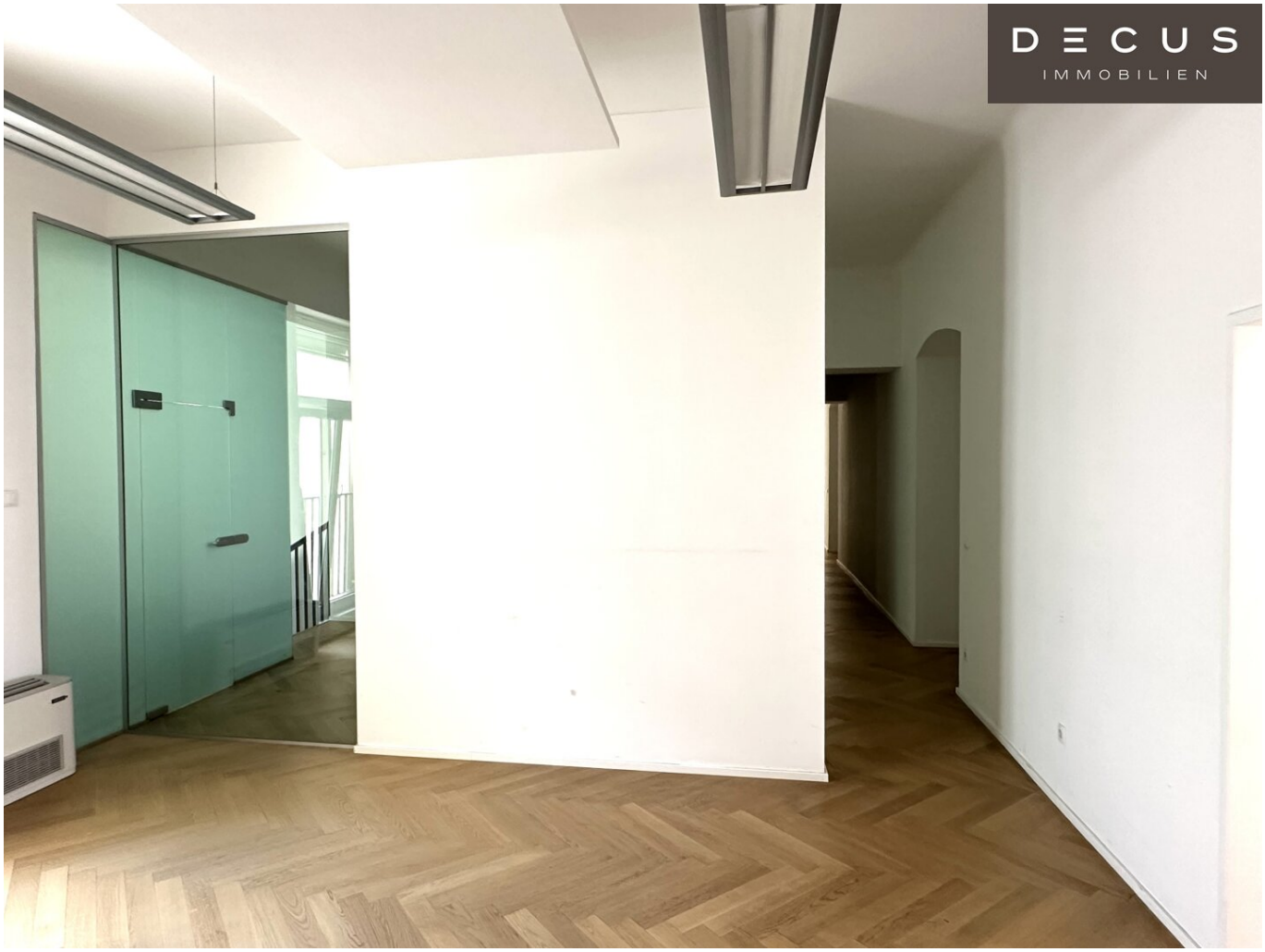


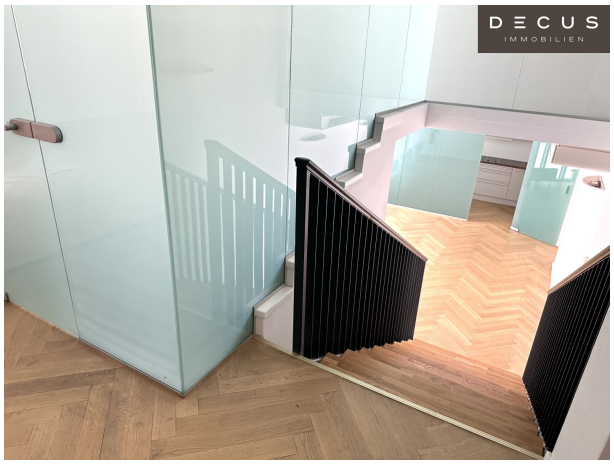


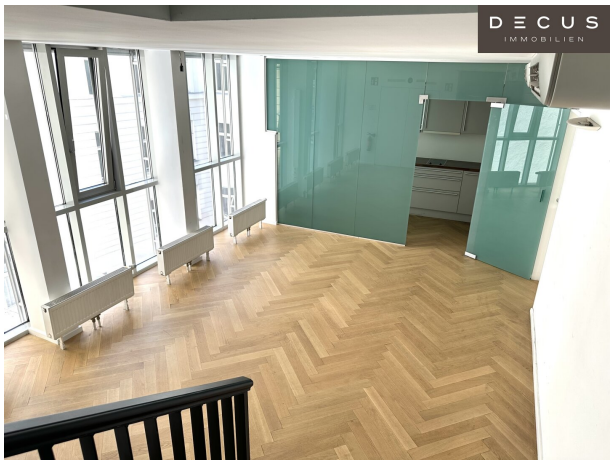


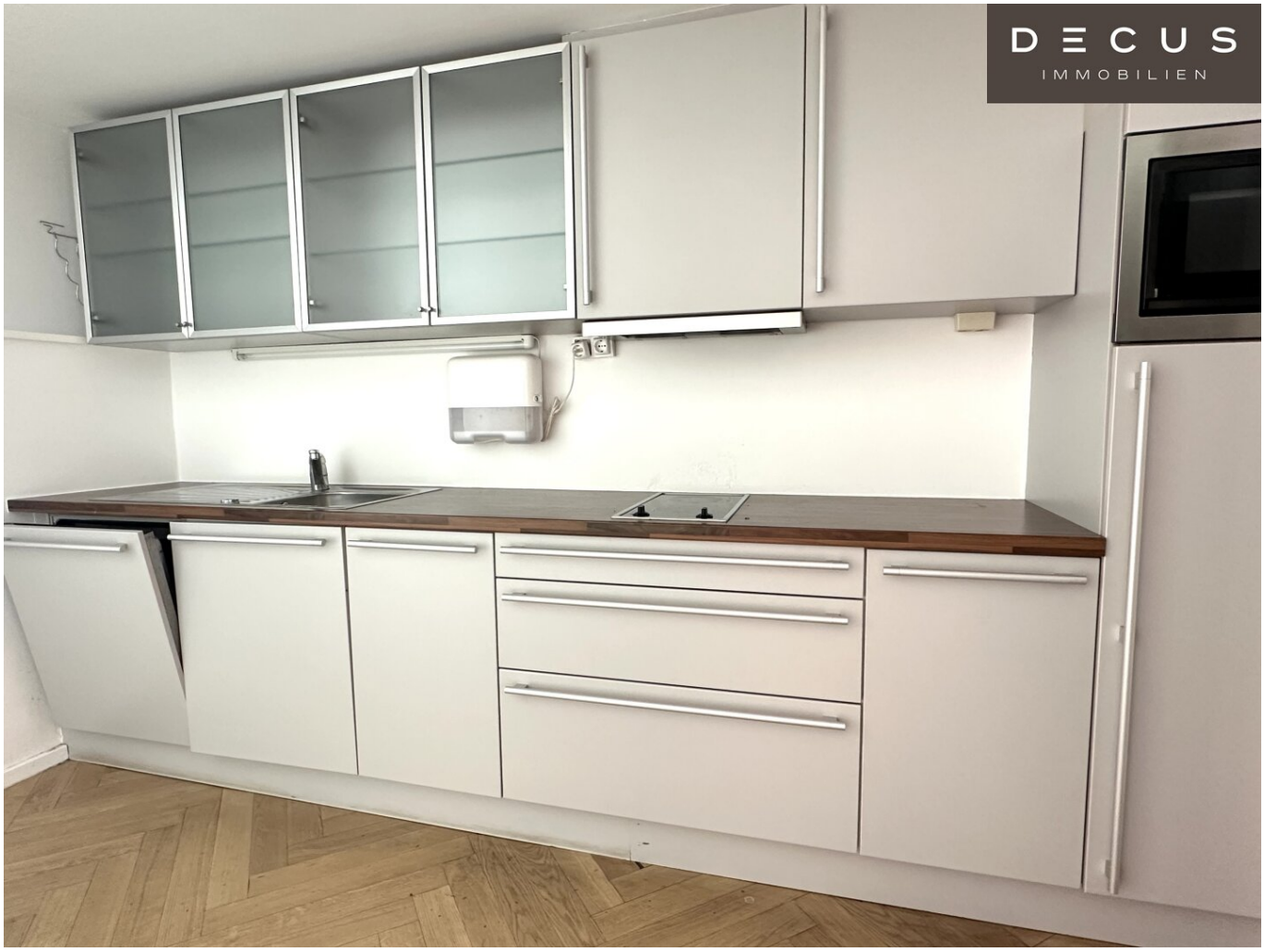






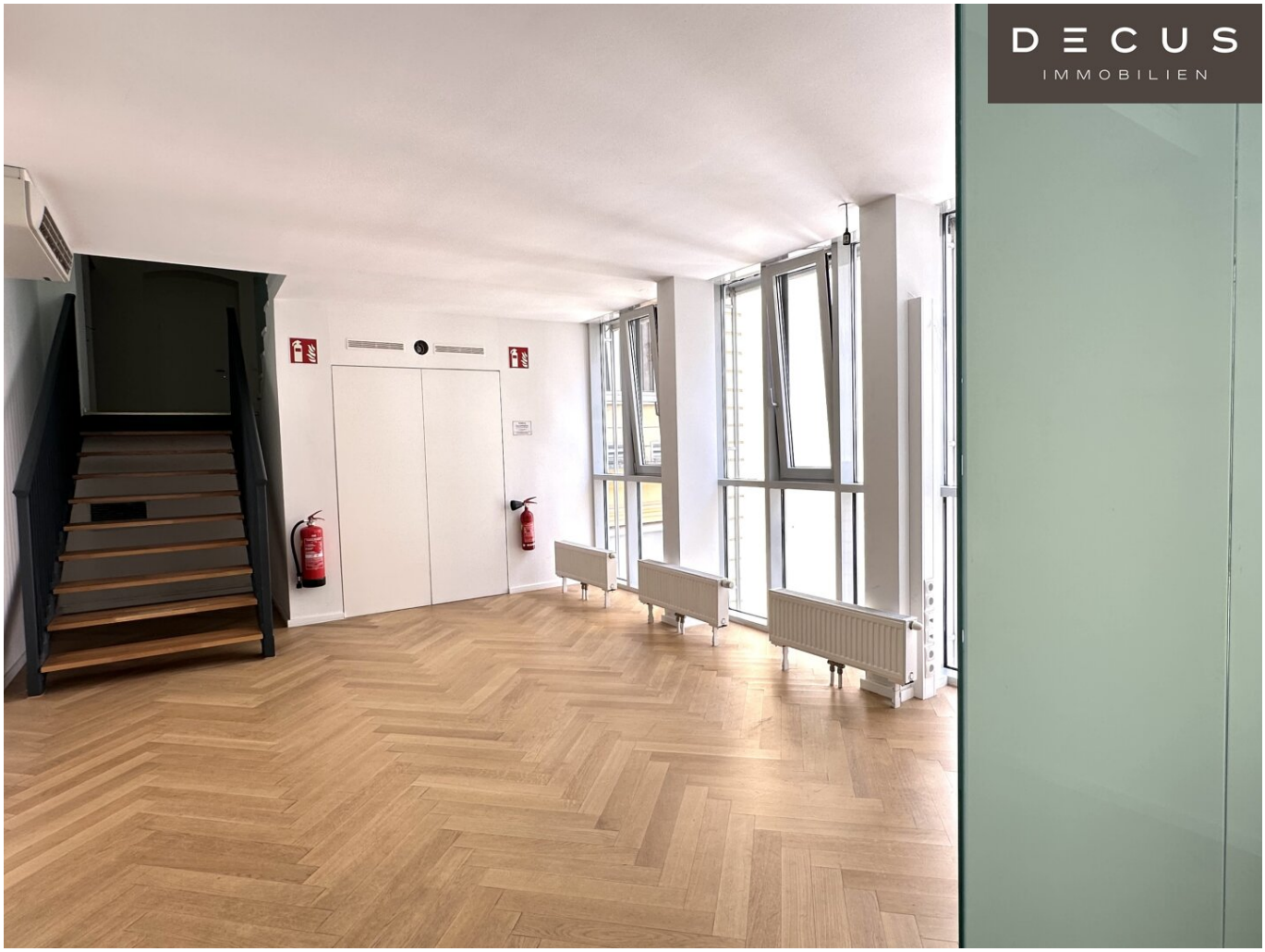


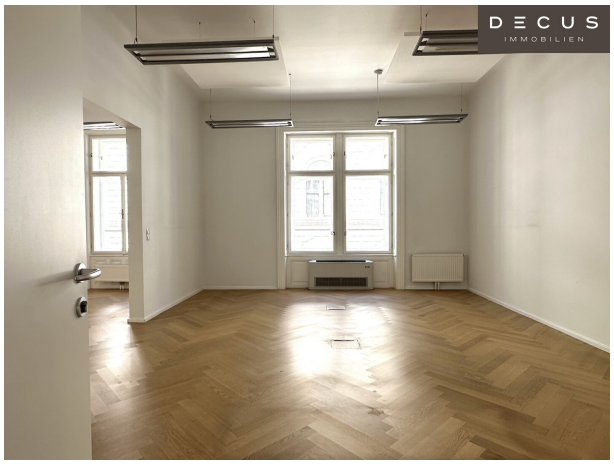


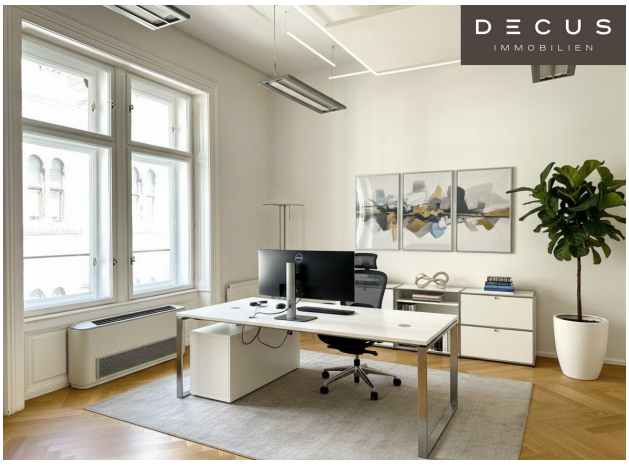




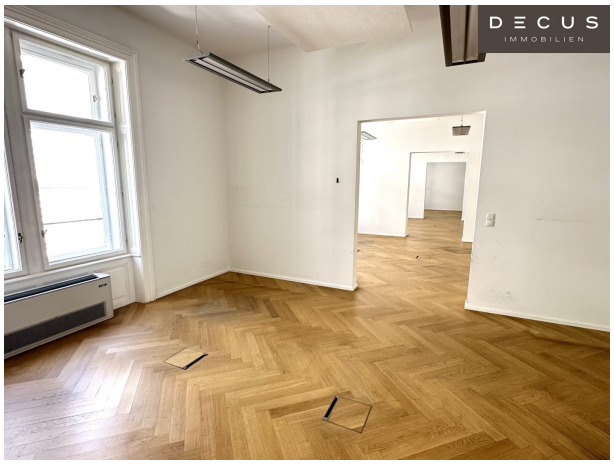












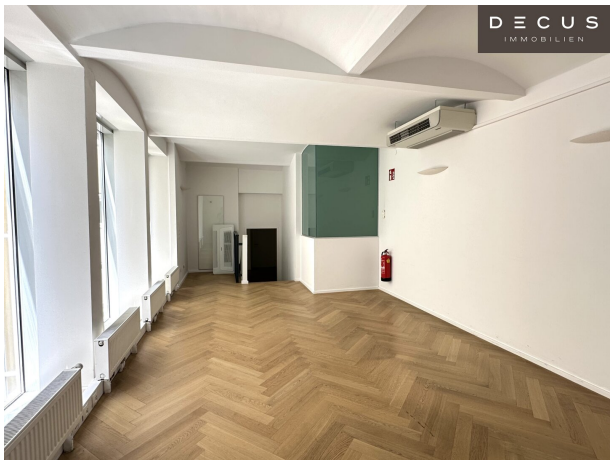


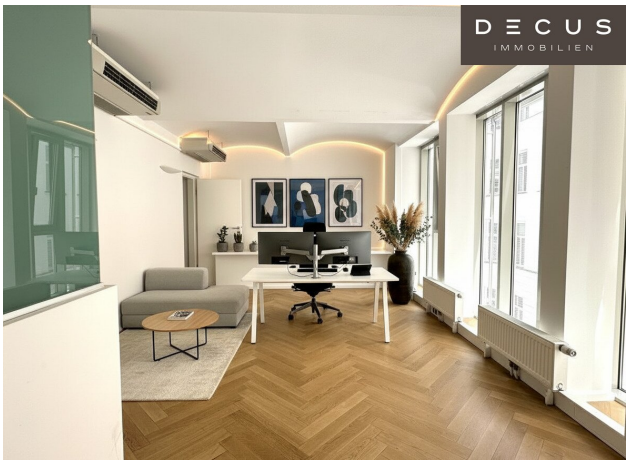


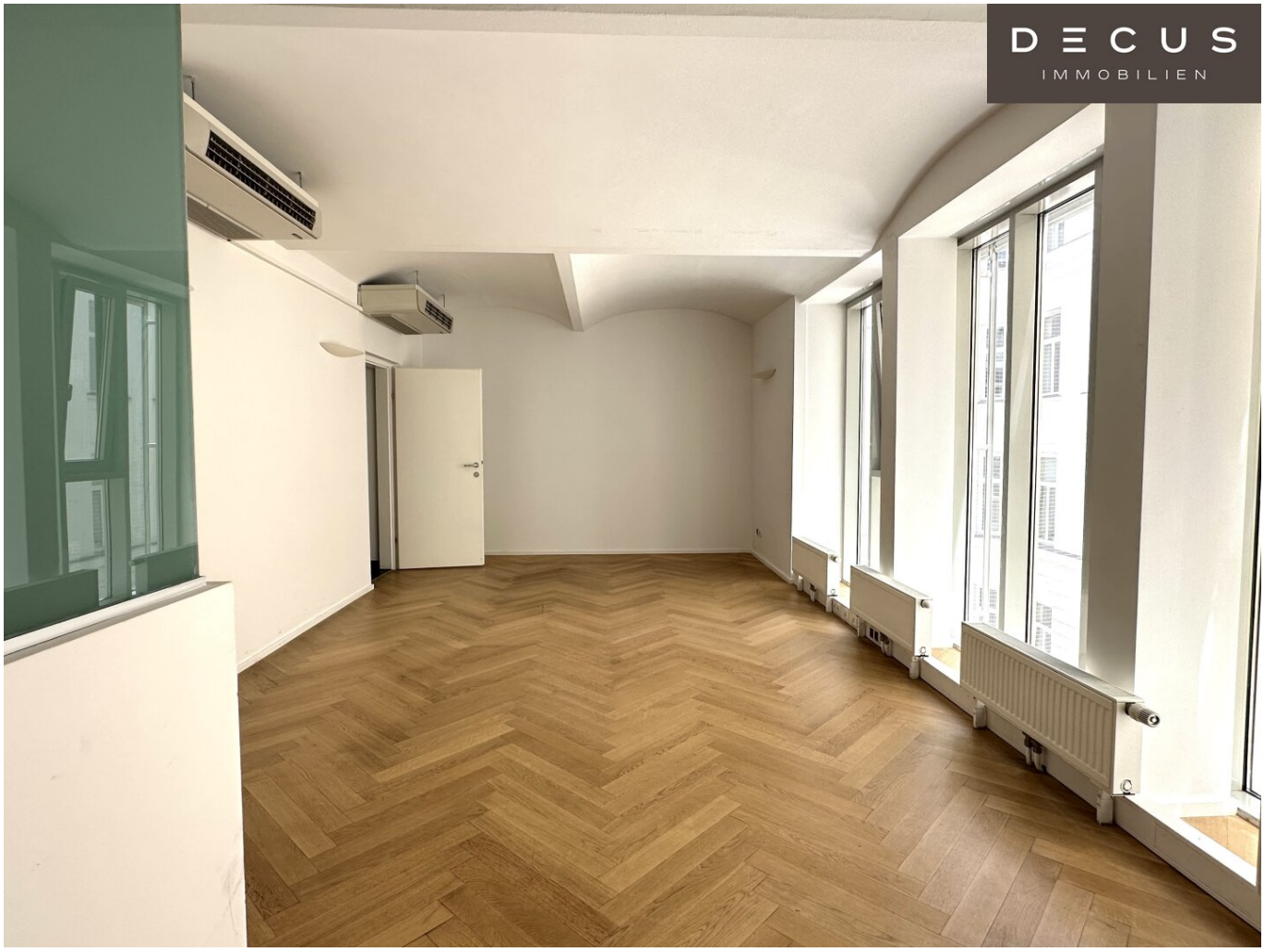




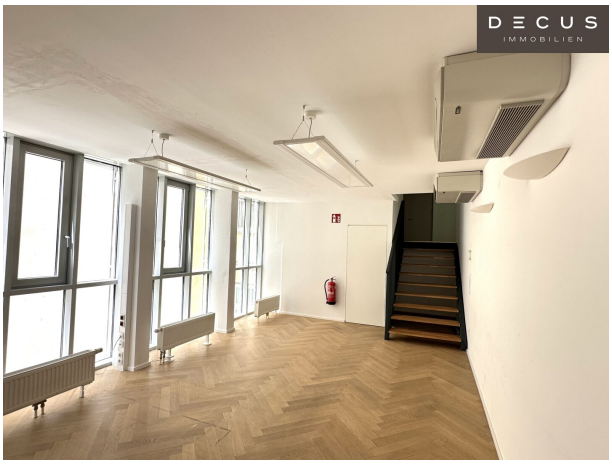


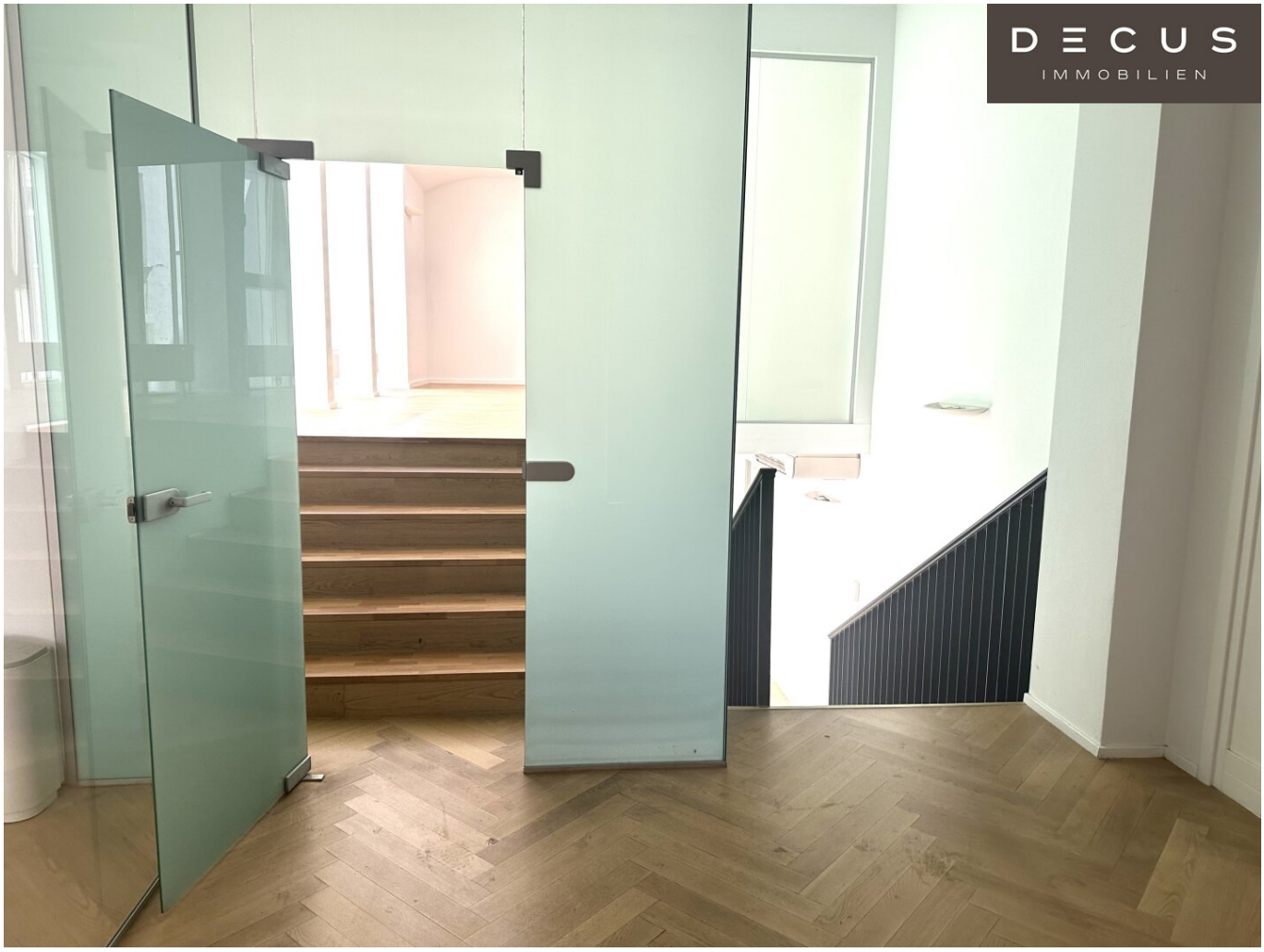








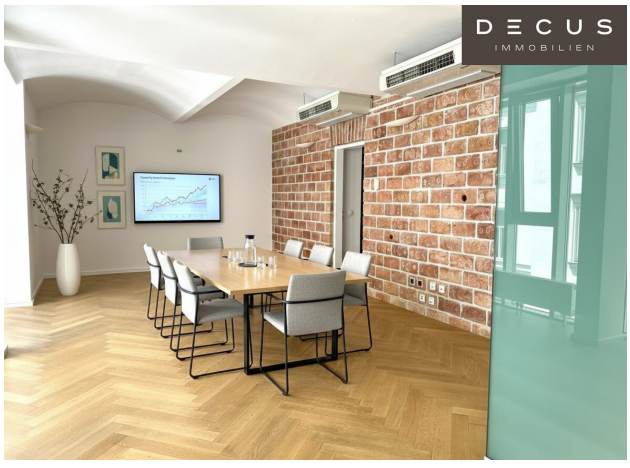


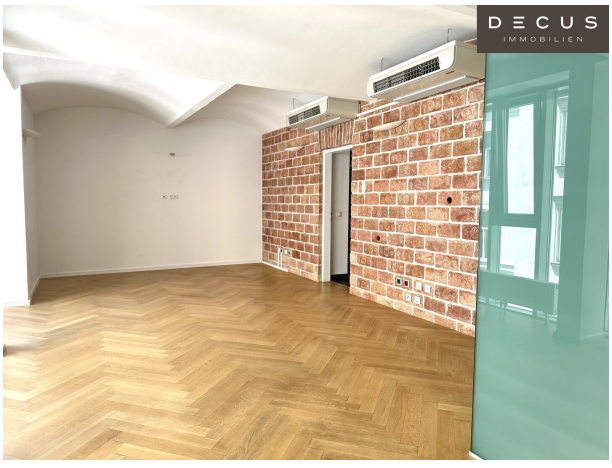


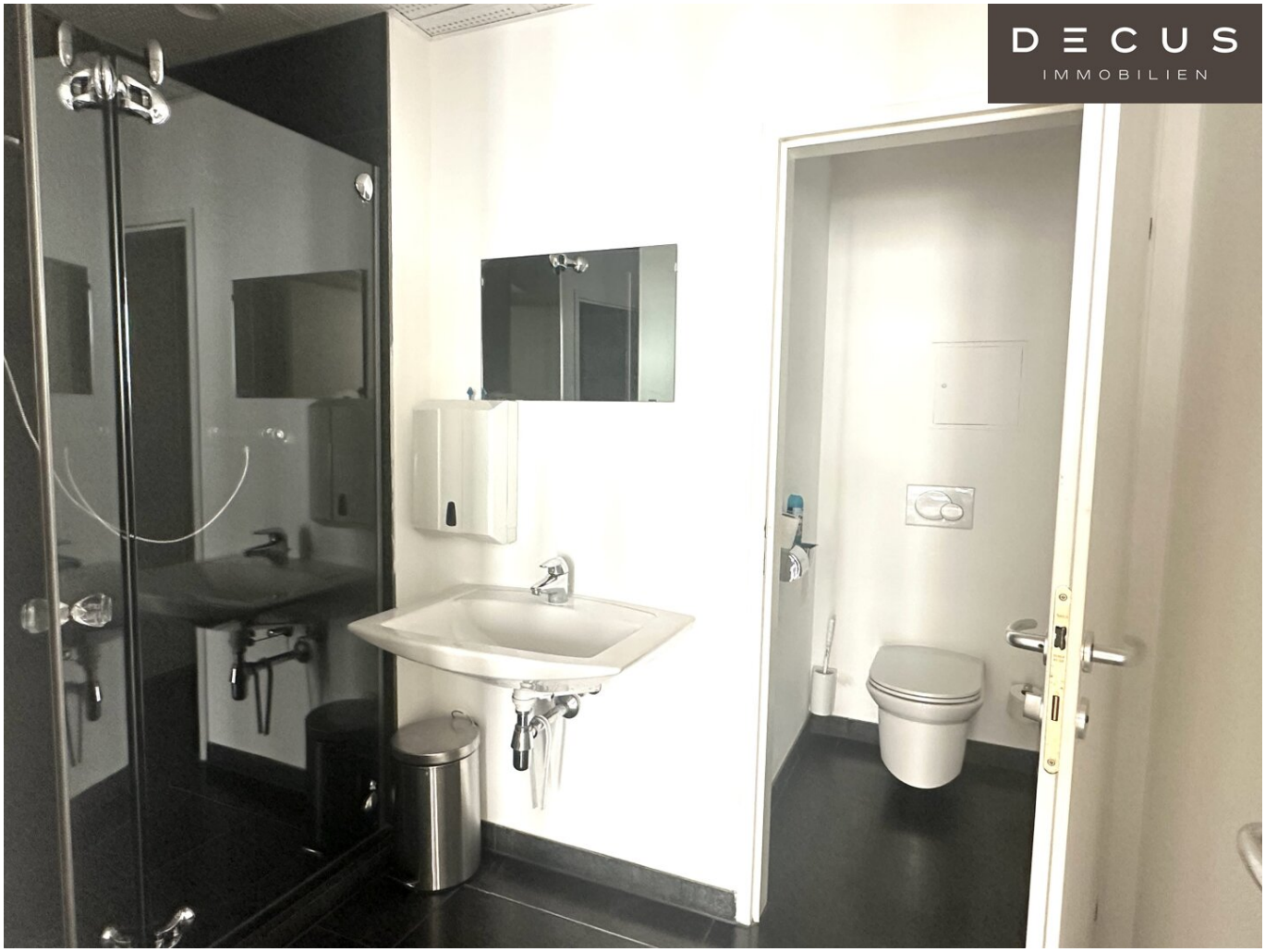




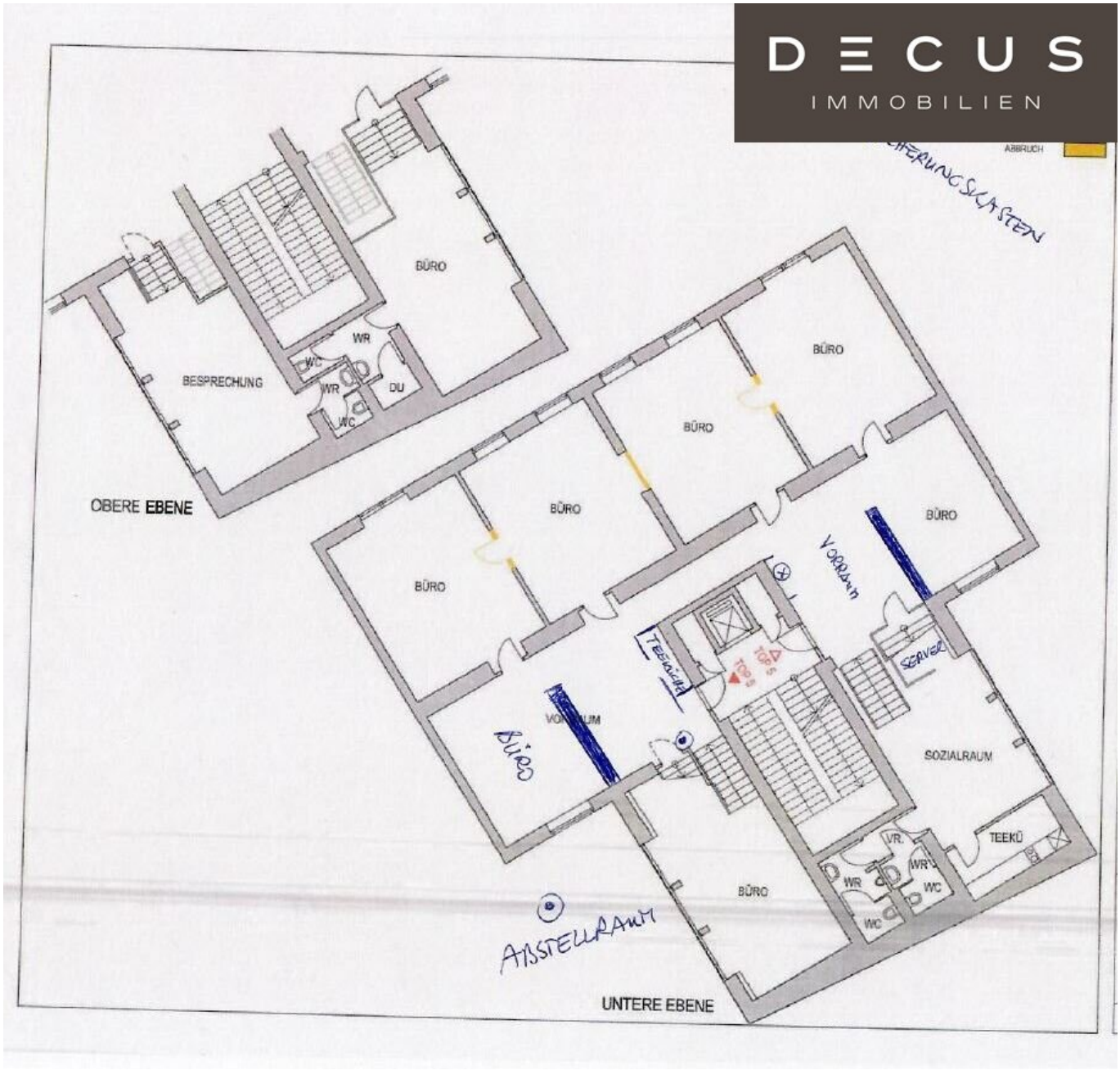








DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die repräsentative Liegenschaft befindet sich nahe dem Burgtheater, in der stilvolles Arbeiten in einem wunderschönen Ambiente möglich ist.

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Lage des 1. Bezirks und verfügt über eine perfekte öffentliche Verkehrsanbindung.

Ein hervorragendes Angebot an Lokalen und Geschäften der Nahversorgung sind in fußläufiger Distanz erreichbar.

Das gekühlte Büro in der 2. Etage (über 2 Ebenen), ist ideal für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Adresse legen und ihren Mitarbeitern sowie Kunden ein erstklassiges Umfeld bieten möchten.

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertrag: befristet, Laufzeit und Kündigungsverzicht nach Vereinbarung

Hinweis: keine unecht-steuerbefreiten Mieter; Kurzzeitvermietungen-Wohnbereich werden ausgeschlossen; Steuerberater bereits im Haus (daher ausgeschlossen)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Nutzfläche: ca. 366 m²

Miete: € 18,50/m²/Monat/netto (6.771,00/Monat/netto)

Kühlung: € 0,21/m²/Monat/netto (ca. € 73,37/Monat/netto) via FanCoils

Heizung: ca. € 1,20/m²/Monat/netto (ca. € 440,22/Monat/netto)

Lift: € 0,33/m²/Monat/netto (ca. € 118,48/Monat/netto)

Betriebskosten: ca. € 3,60/m²/Monat/netto (ca. € 1.316,24/Monat/netto)

Gesamtmiete inkl. Ust.: € 10.463,17/Monat

Ausstattung: Büro, 2. Stock

- 2 Eingänge
- 10 Räume (8 davon getrennt begehbar)
- Vorraum
- 2 eingerichtete Teeküchen
- Serverraum
- Bodendosen
- 2 getrennte Sanitäreinheiten D/H - über Stiegen die nach unten führen - über den Raum indem die große Küche mit Glaswand abgetrennt ist, begehbar
- 1 Sanitäreinheit über Stiegen die nach oben führen - über einen Büro-/Besprechungsraum begehbar
- 1 Sanitäreinheit und Dusche über Stiegen die nach oben führen - über einen Büro-/Besprechungsraum erreichbar
- Parkett-/Fliesenboden
- öffenbare Fenster

- elektrischer Sonnenschutz
- Personenlift
- Fernwärme
- **Kühlung vorhanden (FanCoils, Splitgeräte)**
- **nicht barrierefrei**

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

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 137,50kWh/m².a

Stellplätze:

Öffentliche Garagen in der Umgebung

Verkehrsanbindung:

Öffentlich:

U3 "Station Herrengasse", U2 "Station Schottentor", U3 "Station Volkstheater"

Autobus Linie 1A, 2A "Station Herrengasse"

Straßenbahn Linie D, 1, 2, 71 "Station Rathausplatz/ Burgtheater"

Individualverkehr:

ca. 1 Minute ins Stadtzentrum mit dem Auto; ca. in 3 Minuten zur Hofburg zu Fuß

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 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 <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap