

**+++ FABRICATUR +++ stylisches Loft-Büro GEKÜHLT +  
++ 2 Räume +++ (RESERVIERT)**



**Objektnummer: 1149529/1**

**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>	1900
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.608,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,91 €
<b>Heizkosten:</b>	185,82 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner



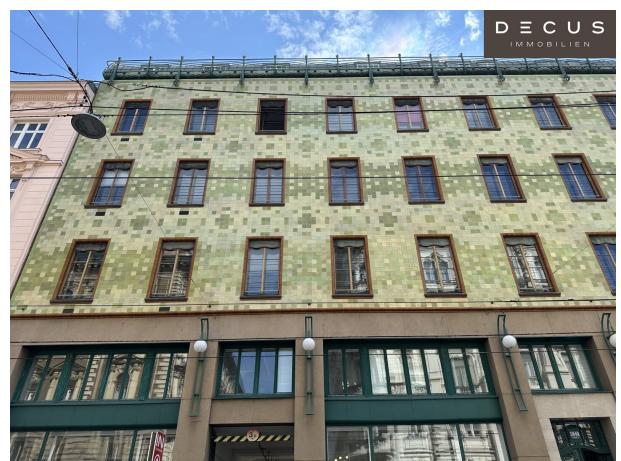
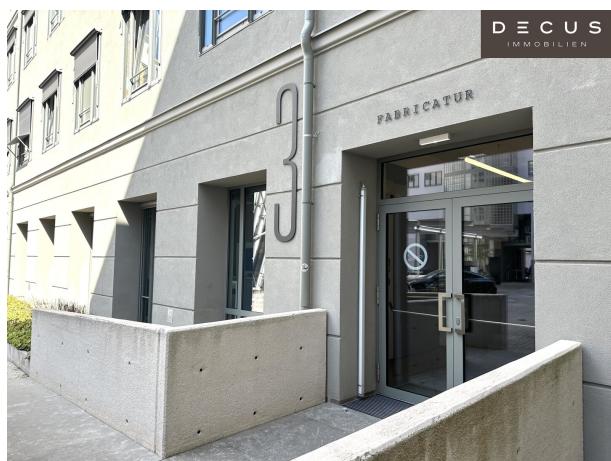
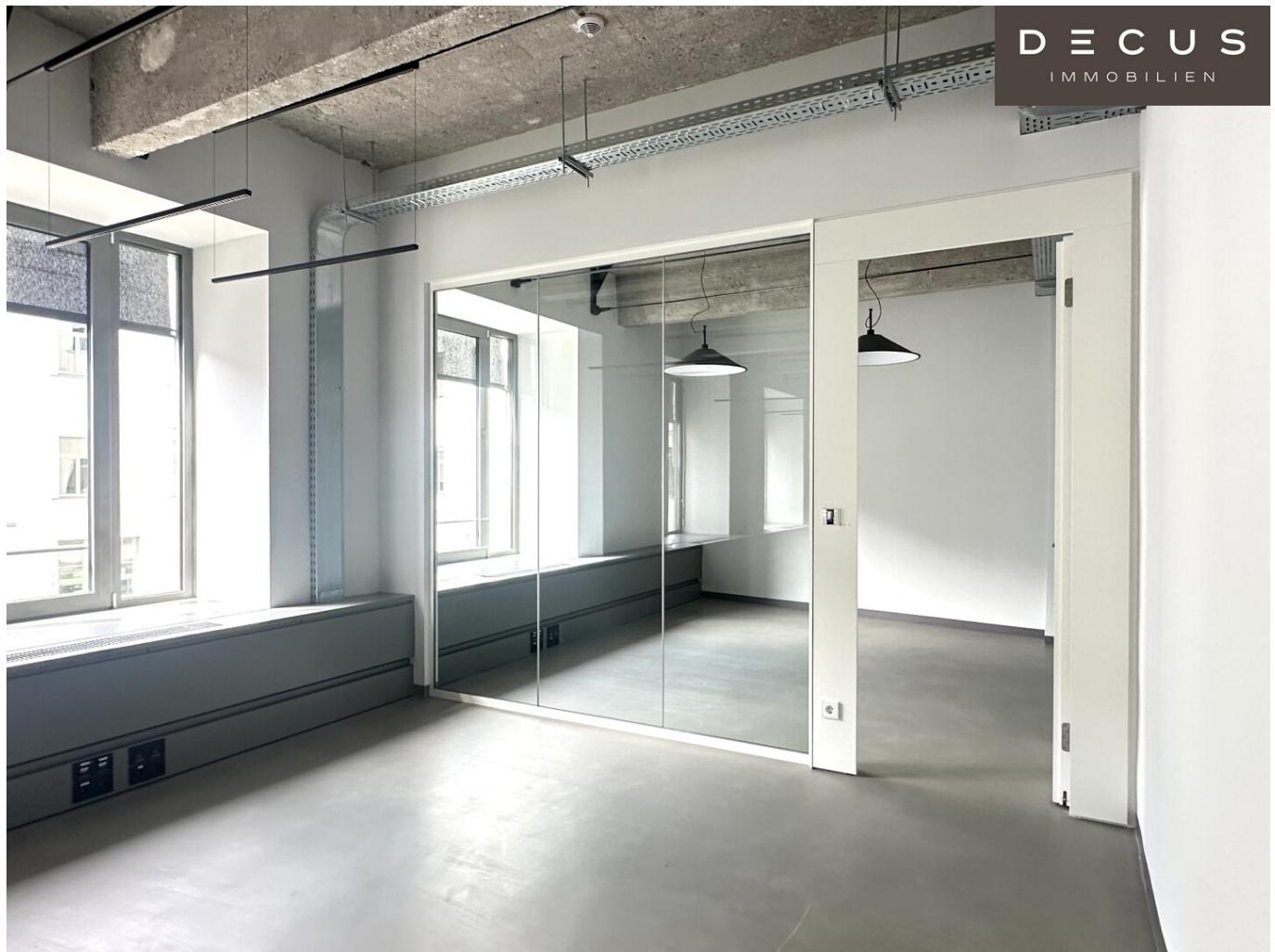
**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

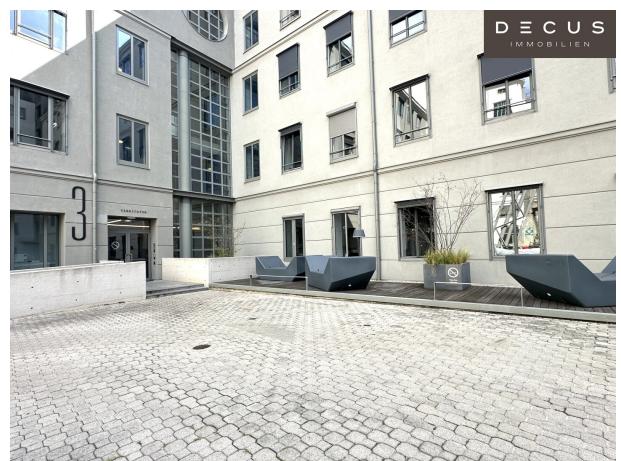
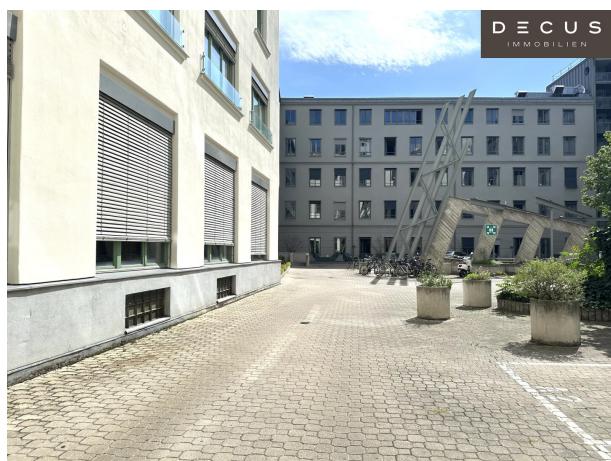
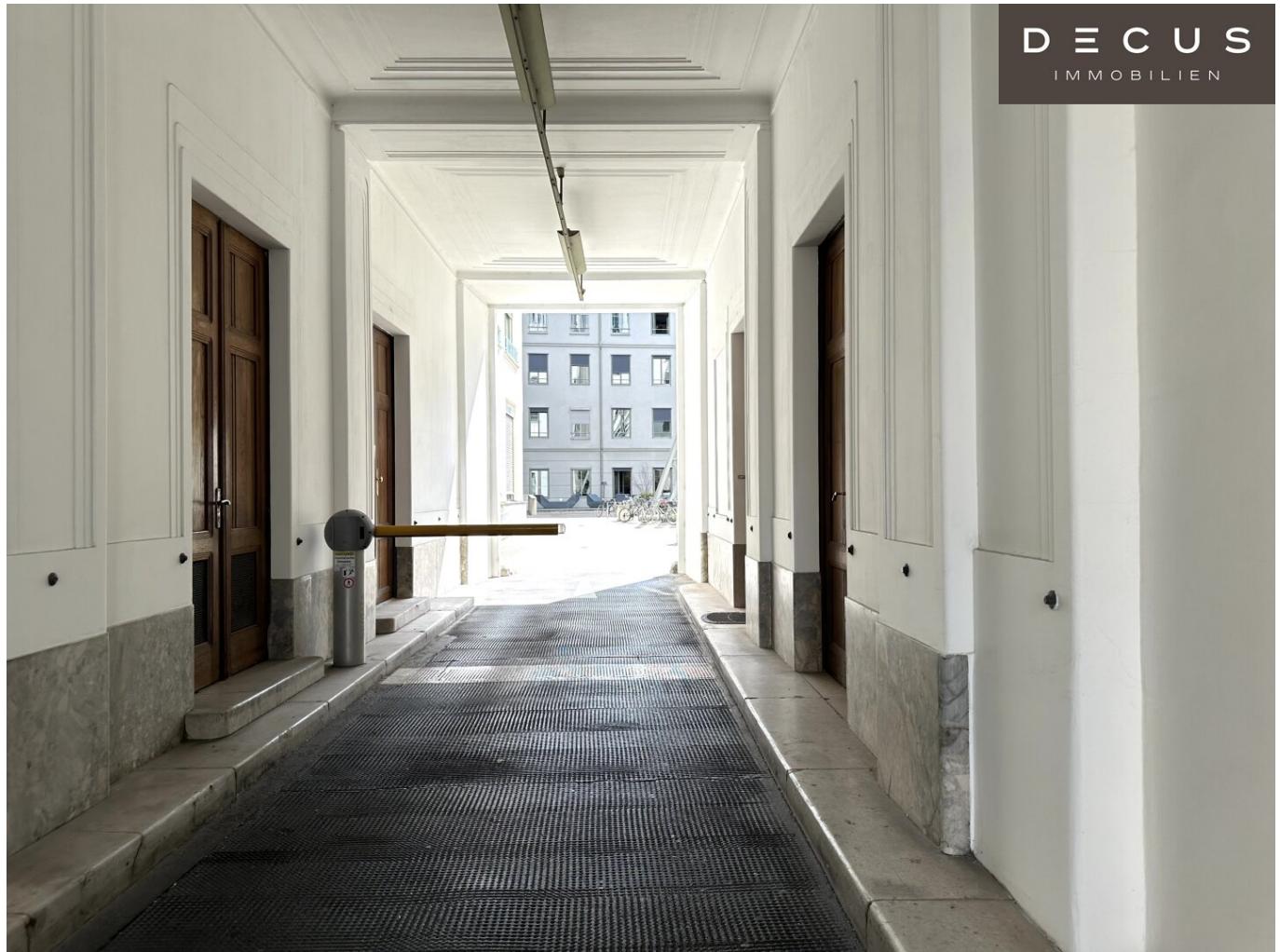
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

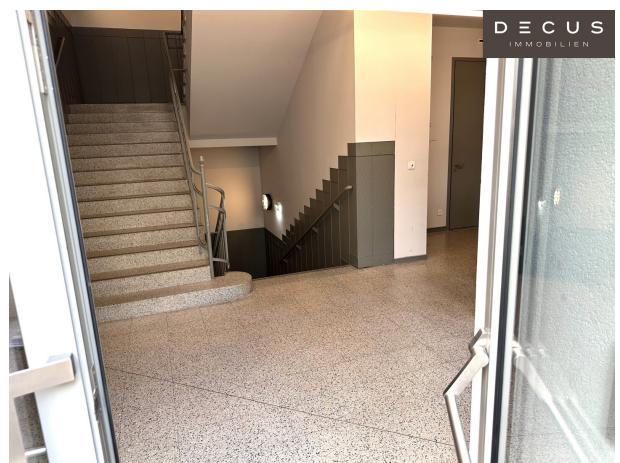
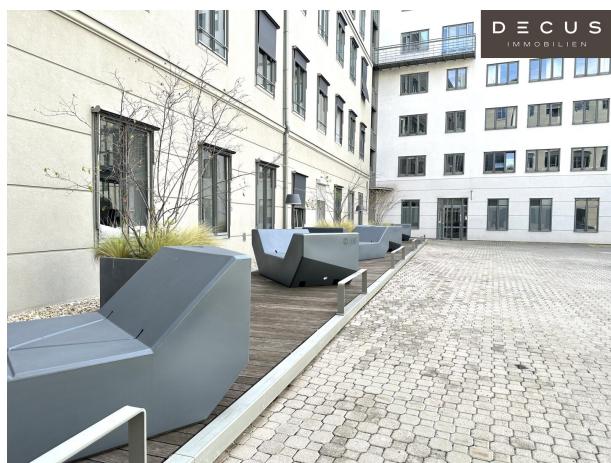
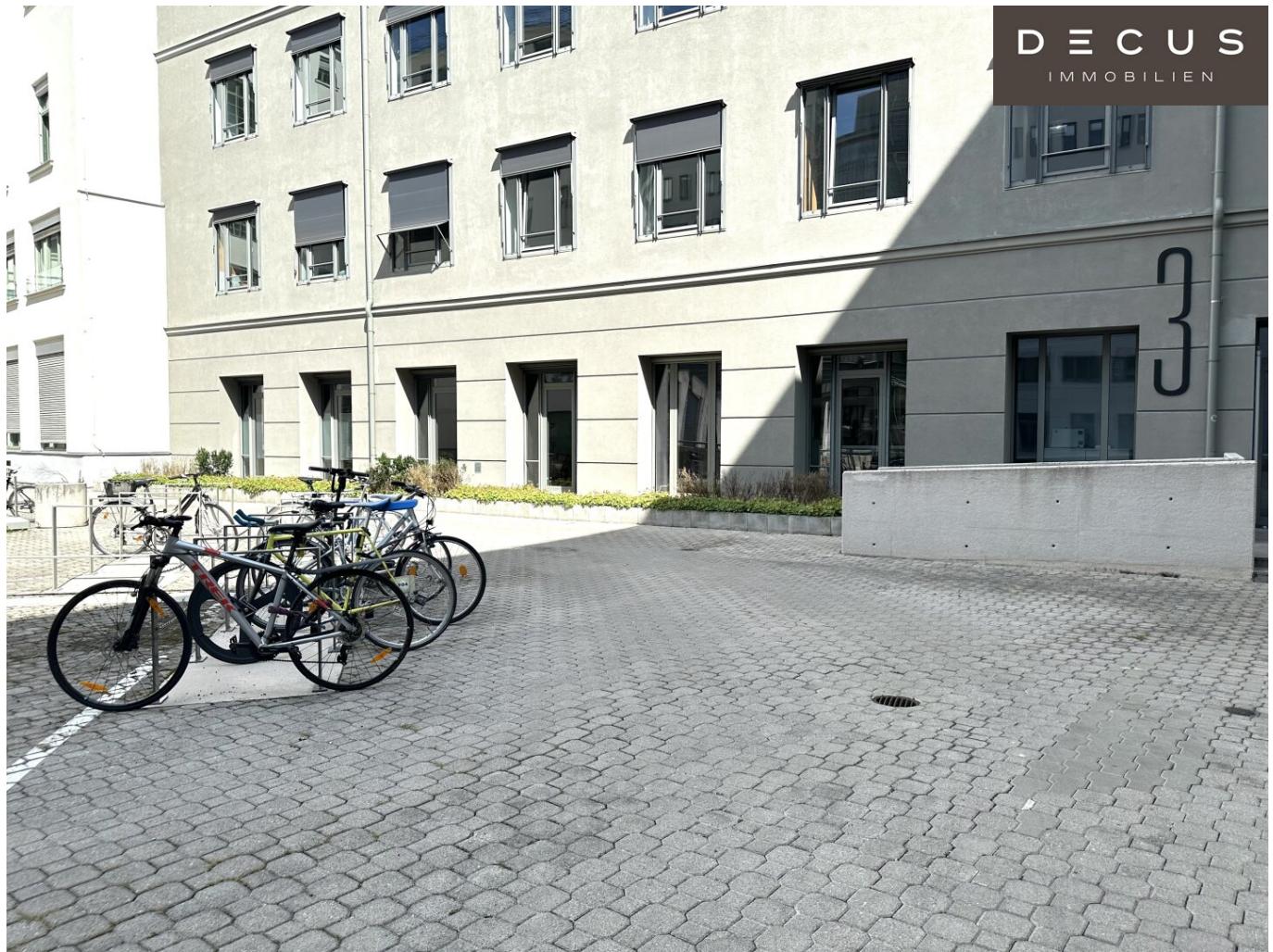
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

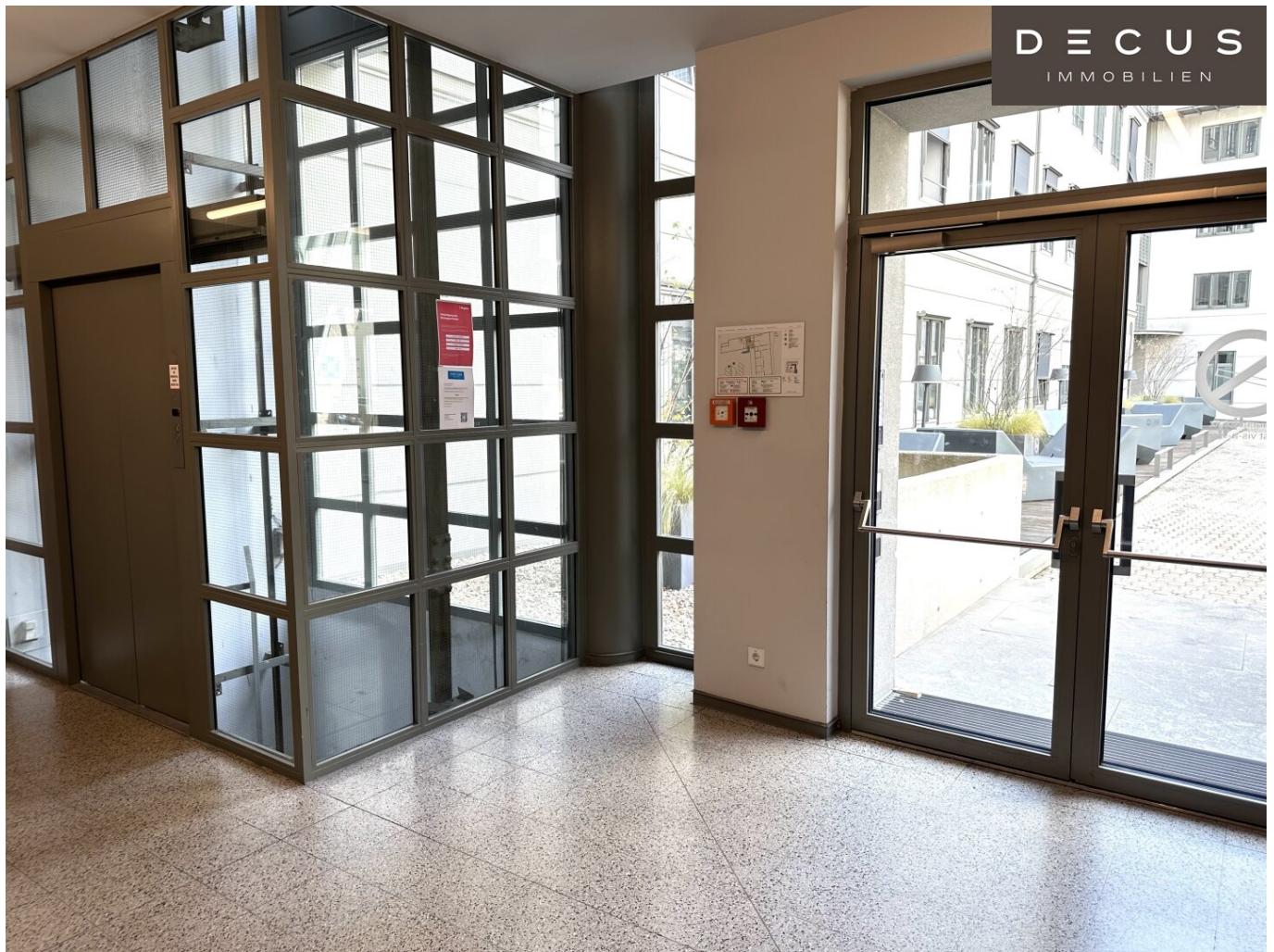


**D E C U S**  
IMMOBILIEN

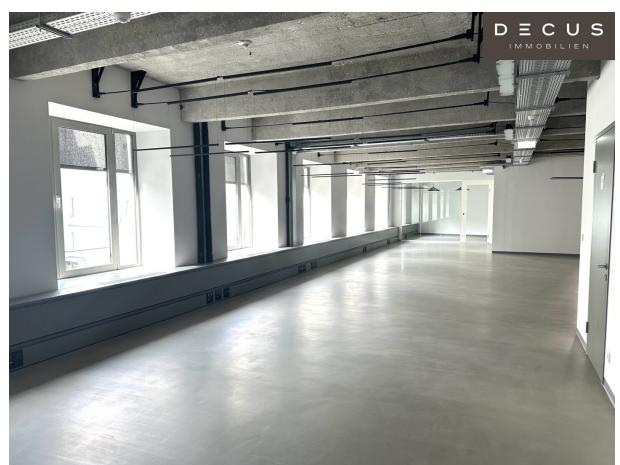
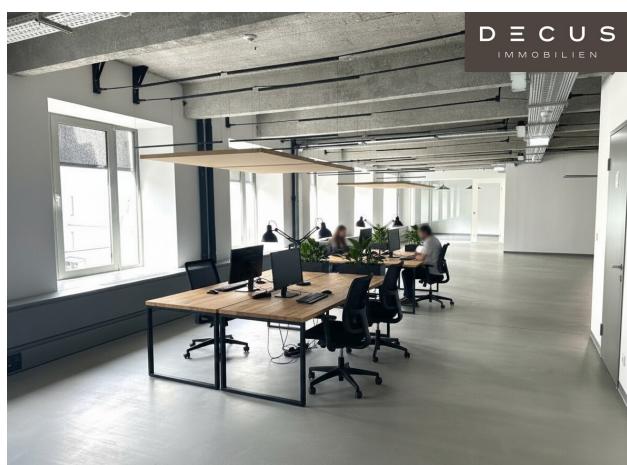
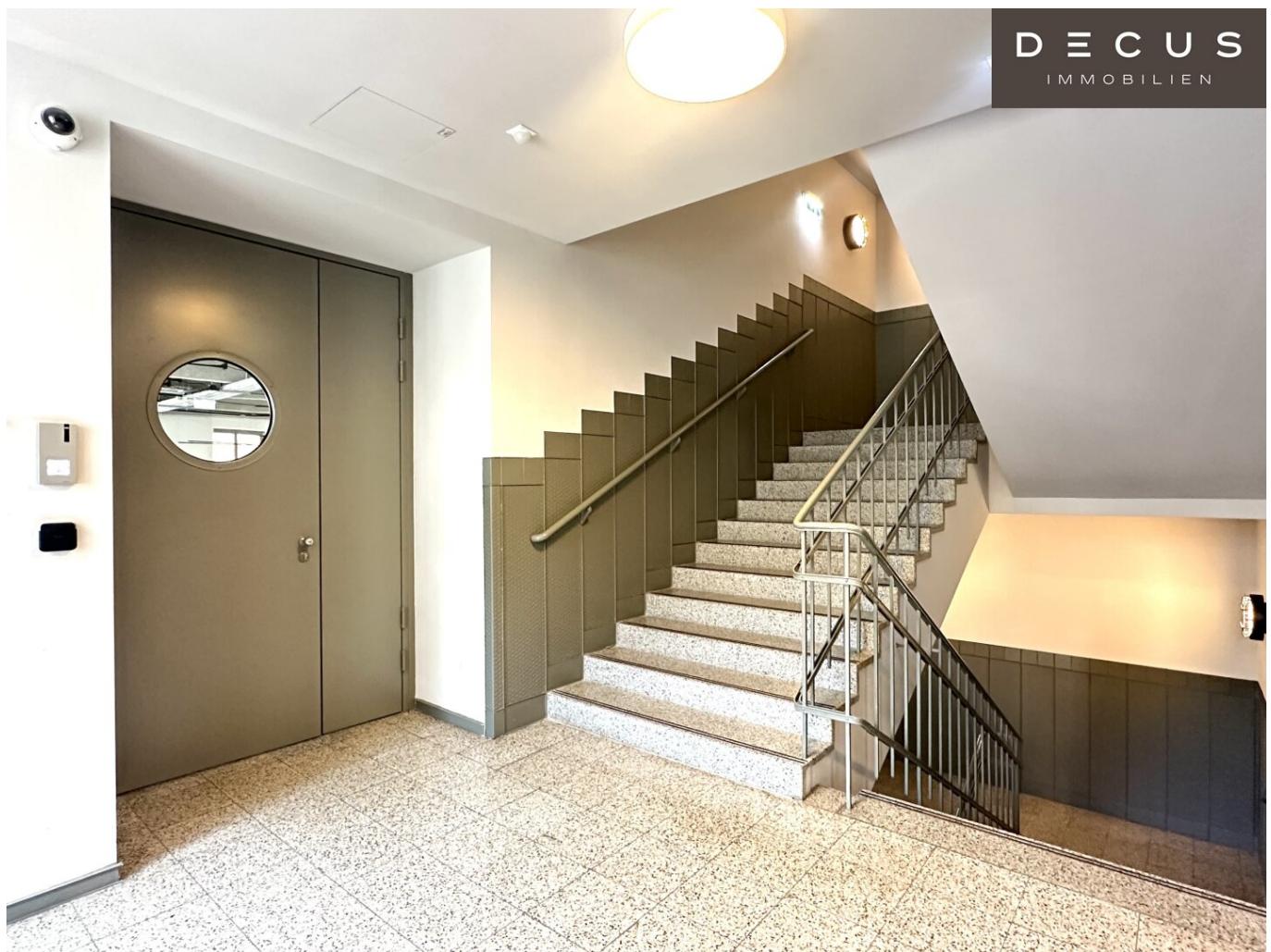


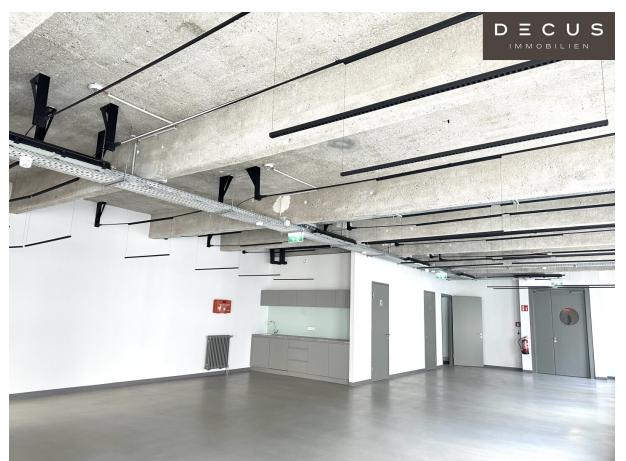
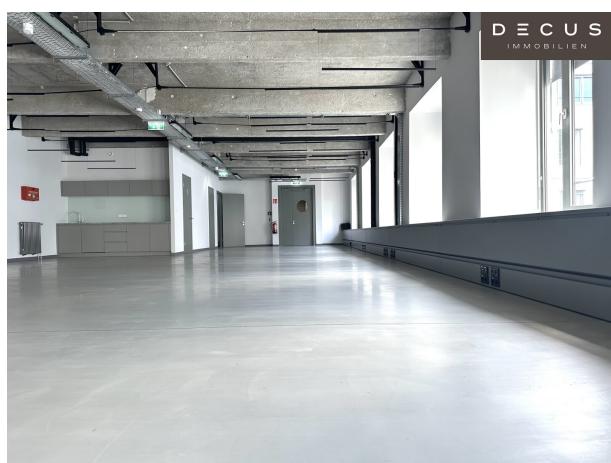


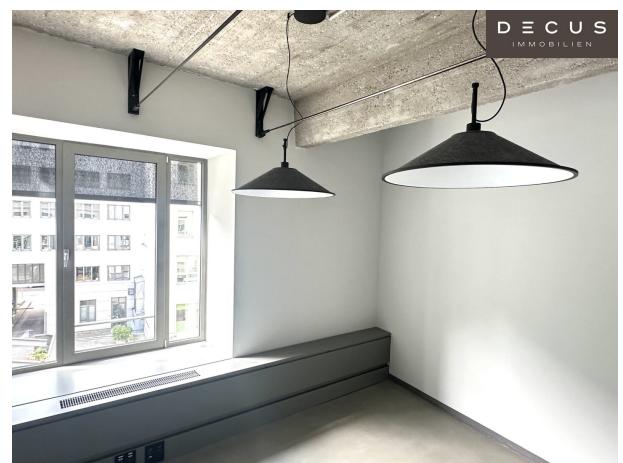
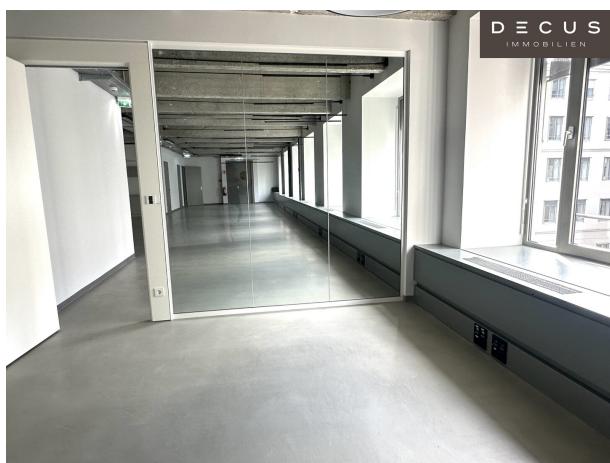
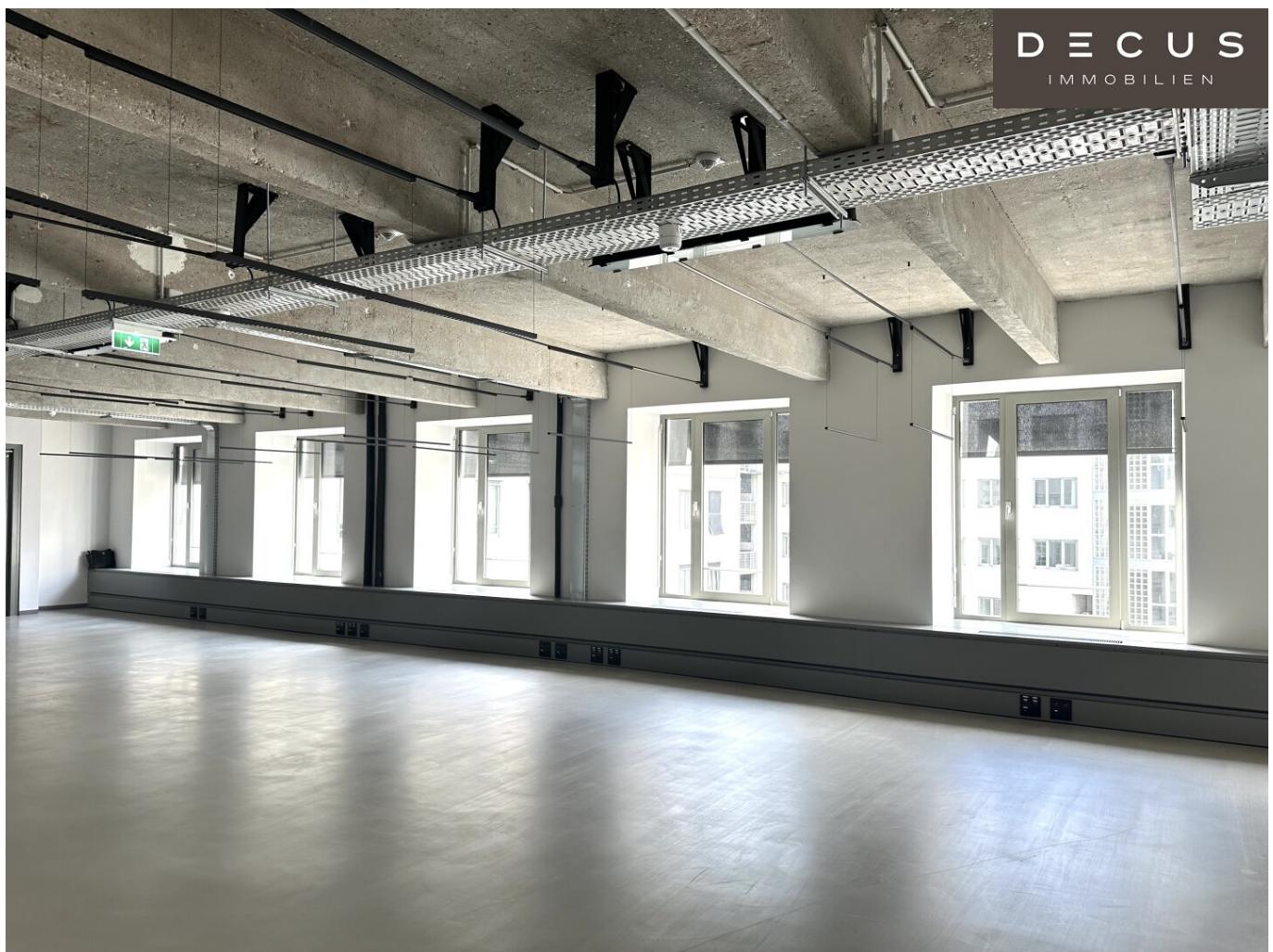
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



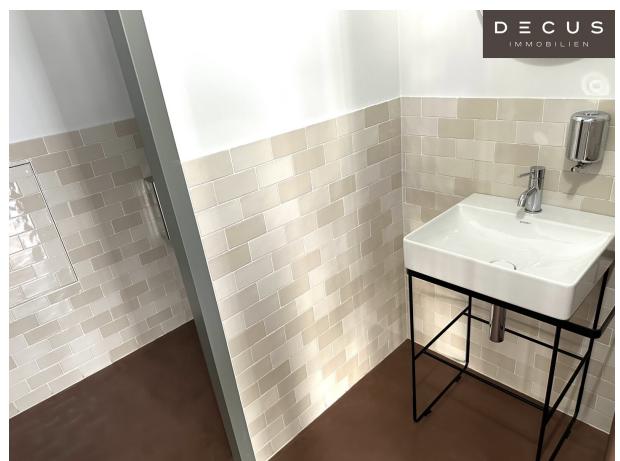
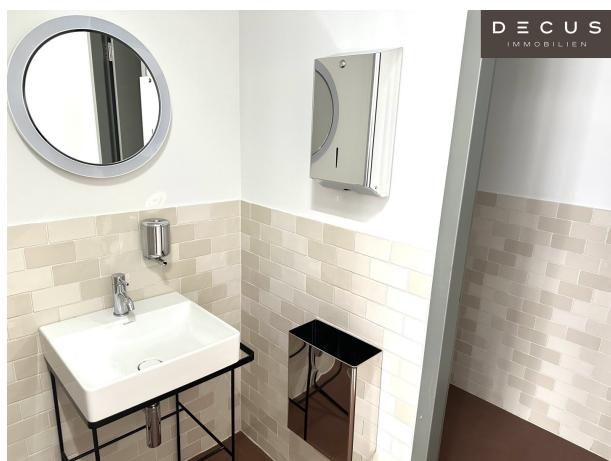
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

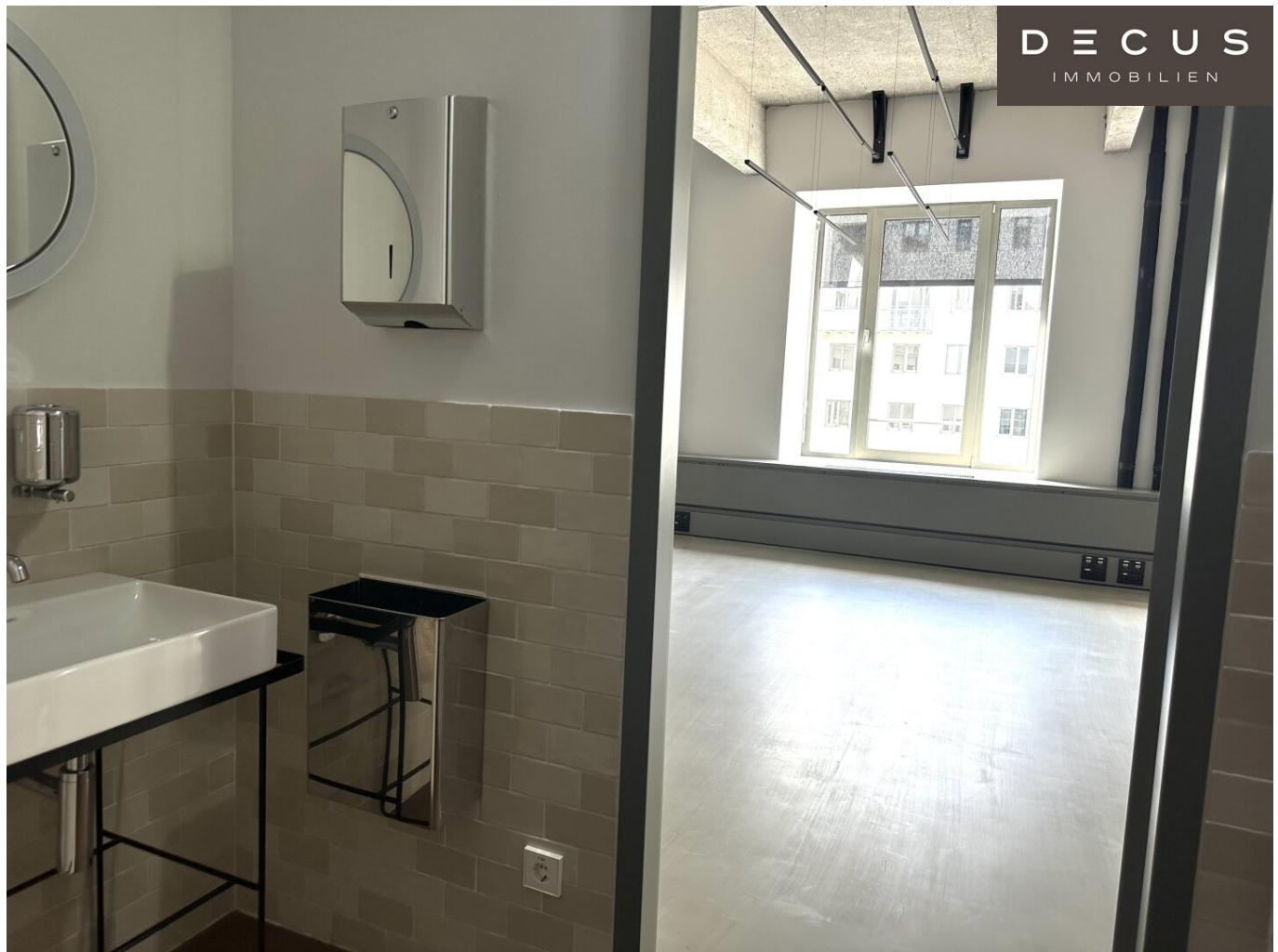




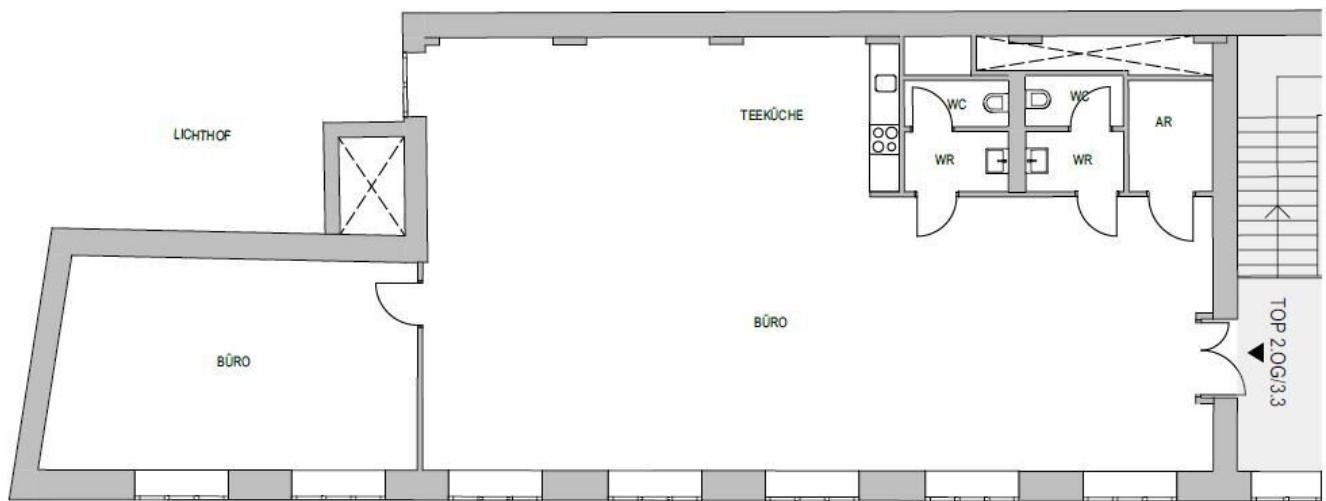


**D E C U S**  
IMMOBILIEN





D E C U S  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft **Fabiani Haus** befindet sich **im Herzen des 3. Bezirkes** nahe dem Krankenhaus Rudolfstiftung, zwischen WIEN MITTE The Mall und der Schnellbahn-Bahnstation "Rennweg" und ist somit öffentlich wie auch mit dem PKW optimal und leicht erreichbar.

Im Hoftrakt der Liegenschaft befinden sich Loft-Büros "**Office-Lofts-FABRICATUR**".

Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Stiegenhäusern, welche durch einen Innenhof verbunden sind.

Das gegenüberliegende Hotel „Imperial Riding School Renaissance Vienna Hotel“ verfügt über Übernachtungsmöglichkeiten, sowie die Option Meetingräume anzumieten.

Die zentrale Lage bietet in unmittelbarer Umgebung Nahversorgungsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 23.131,66)

**Hinweis:** beste Bonität ist Voraussetzung

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 11.565,83)

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.855,28 | Monat**

**+++ reserviert**

**Ausstattung: hochwertig adaptiert und bezugsfertig, moderner Industrie-Style**

- 2. Stock
- **OPEN SPACE Fläche**
- **1 weiterer Räume**
- **ca. 3,40 m RH**
- **öffnbare Fenster**
- **Kühlung**
- **getrennte Sanitäreinheiten**
- **eingerichtete Teeküche**
- **Sonnenschutz**
- **AR/Serverraum**
- **IT-Verkabelung vom Vormieter vorhanden**
- **Sockelkanäle**
- **Sichtbeton**
- **Epoxidharzboden**

- Fernwärme
- **großzügiger Aufzug (bis 1.200 kg Traglast)**
- **barrierefrei**

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

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 63,2kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage, Innenhof (Verfügbarkeit auf Anfrage)

Fahrradabstellplätze im Innenhof

**Verkehrsanbindung:**

Die U3 Station "Rochusmarkt" ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar; individuell gelangt man in Kürze in die Innenstadt und zur Autobahn-Anschlußstelle Landstraße/Gürtel

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap