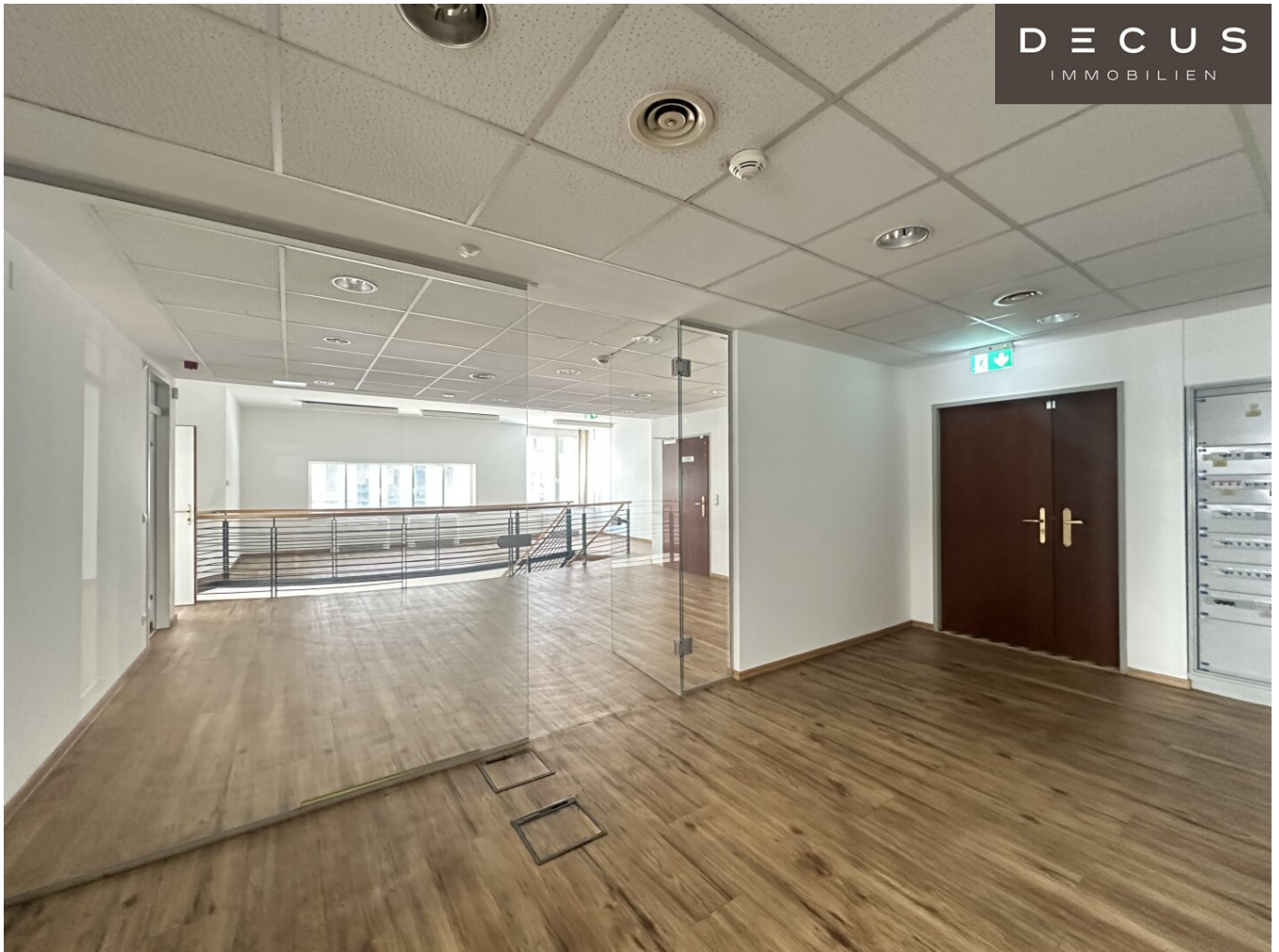


**+++ EG + 1.OG Bürofläche über 2 Ebenen +++ nahe  
VOTIVKIRCHE +++ (reserviert)**



**Objektnummer: 1149563/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1090 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1997                           |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 367,12 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 6.241,04 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 17,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.108,70 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>           | 726,90 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

## 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.

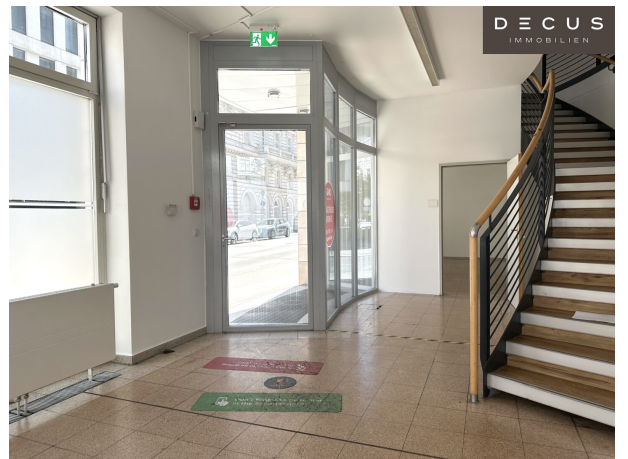
DECUS  
IMMOBILIEN

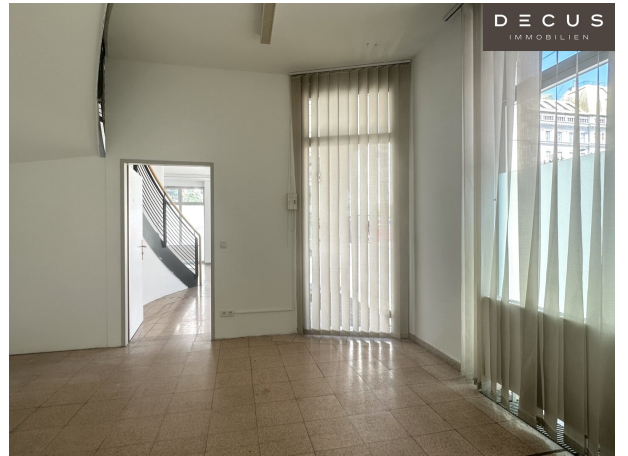
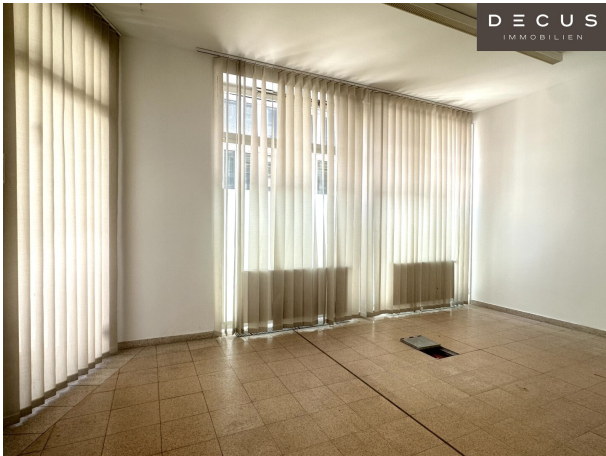
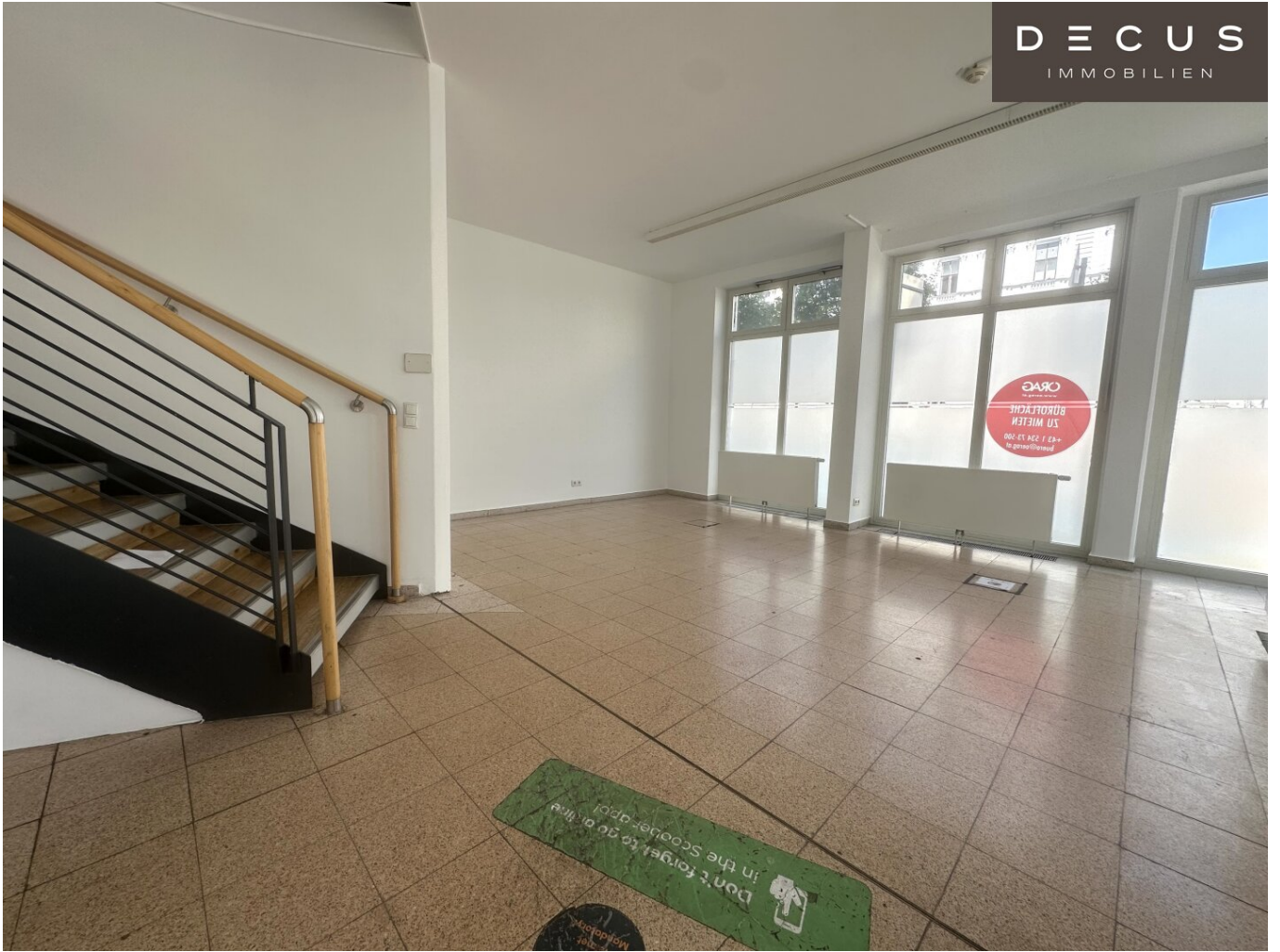


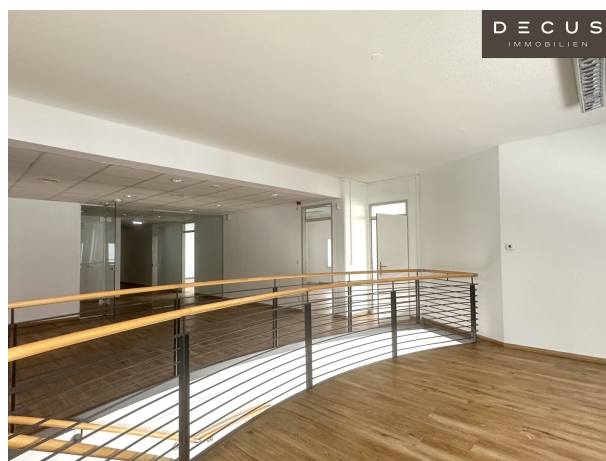
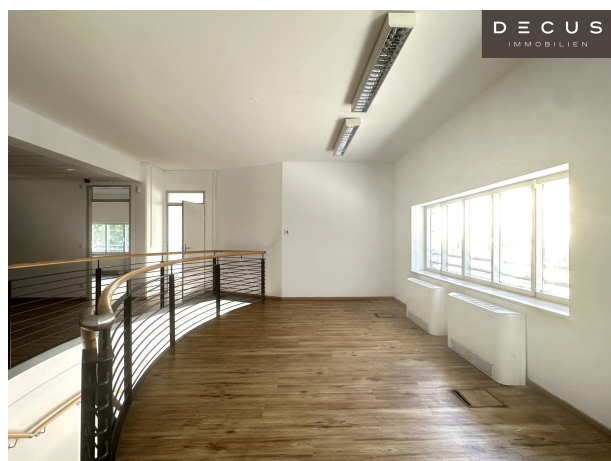
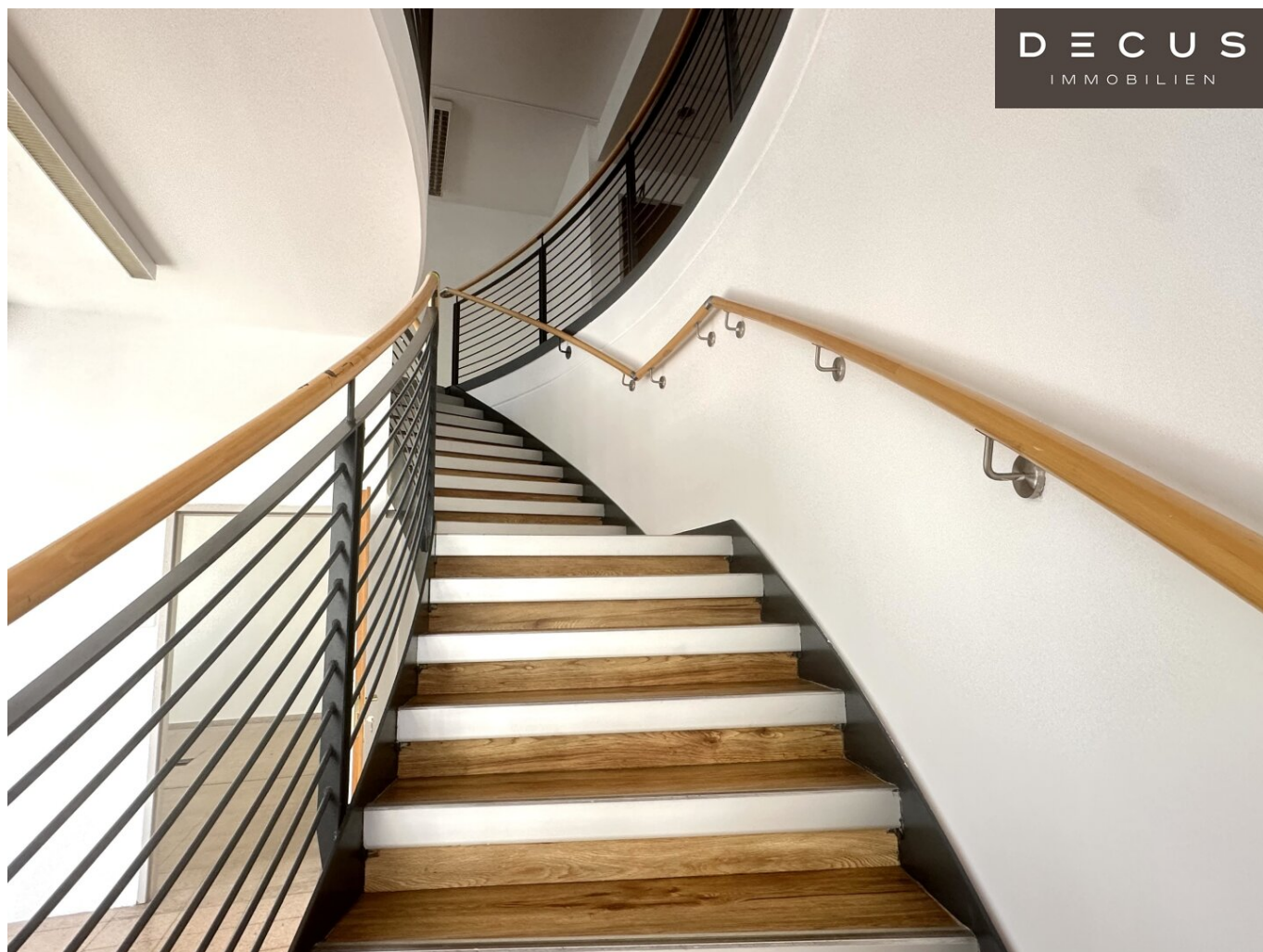
DECUS  
IMMOBILIEN

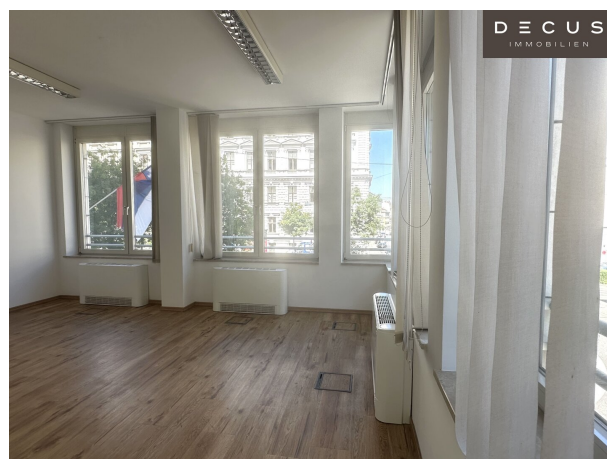
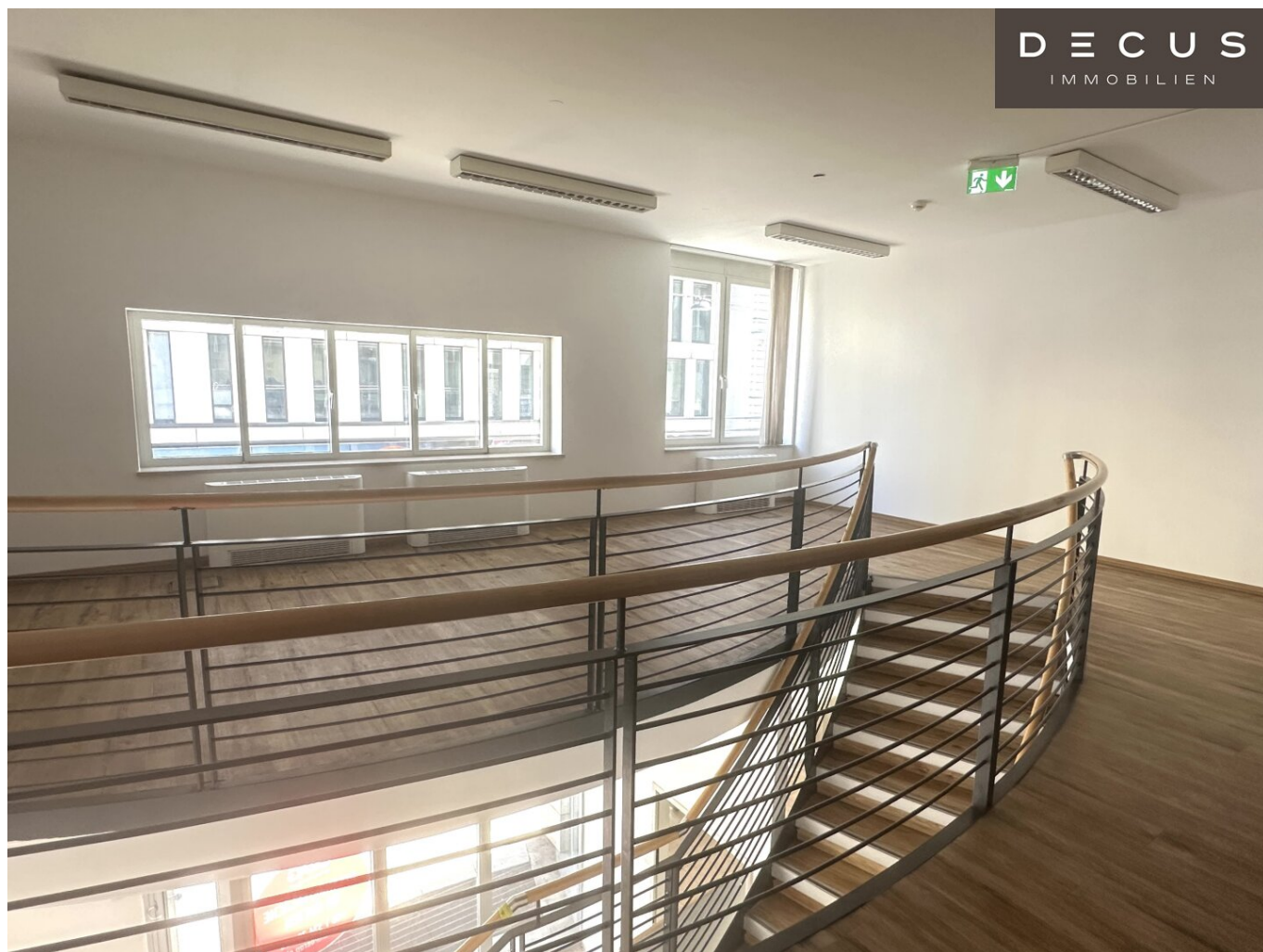


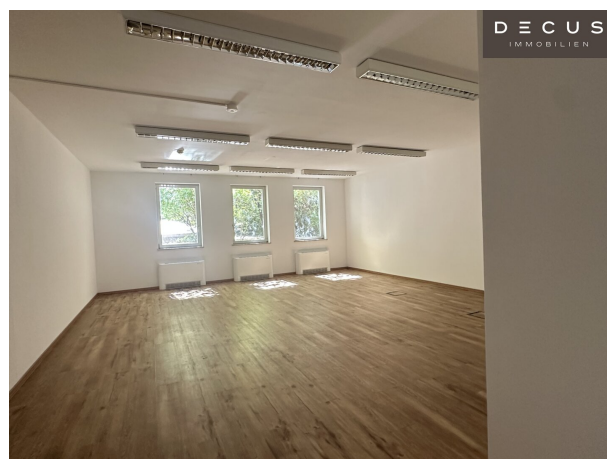
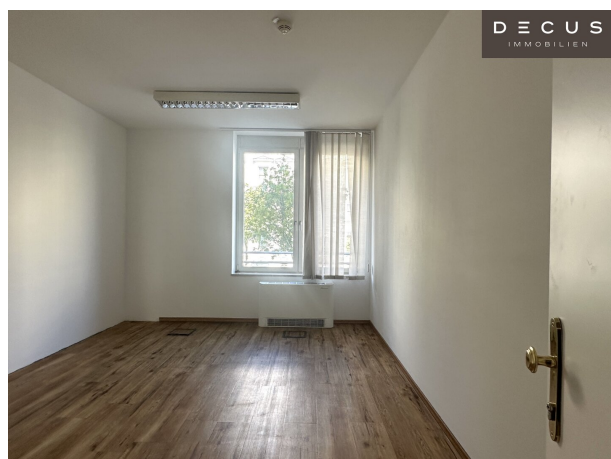
DECUS  
IMMOBILIEN

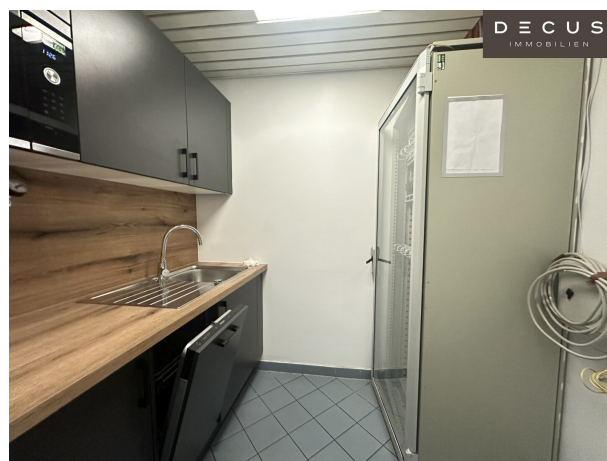
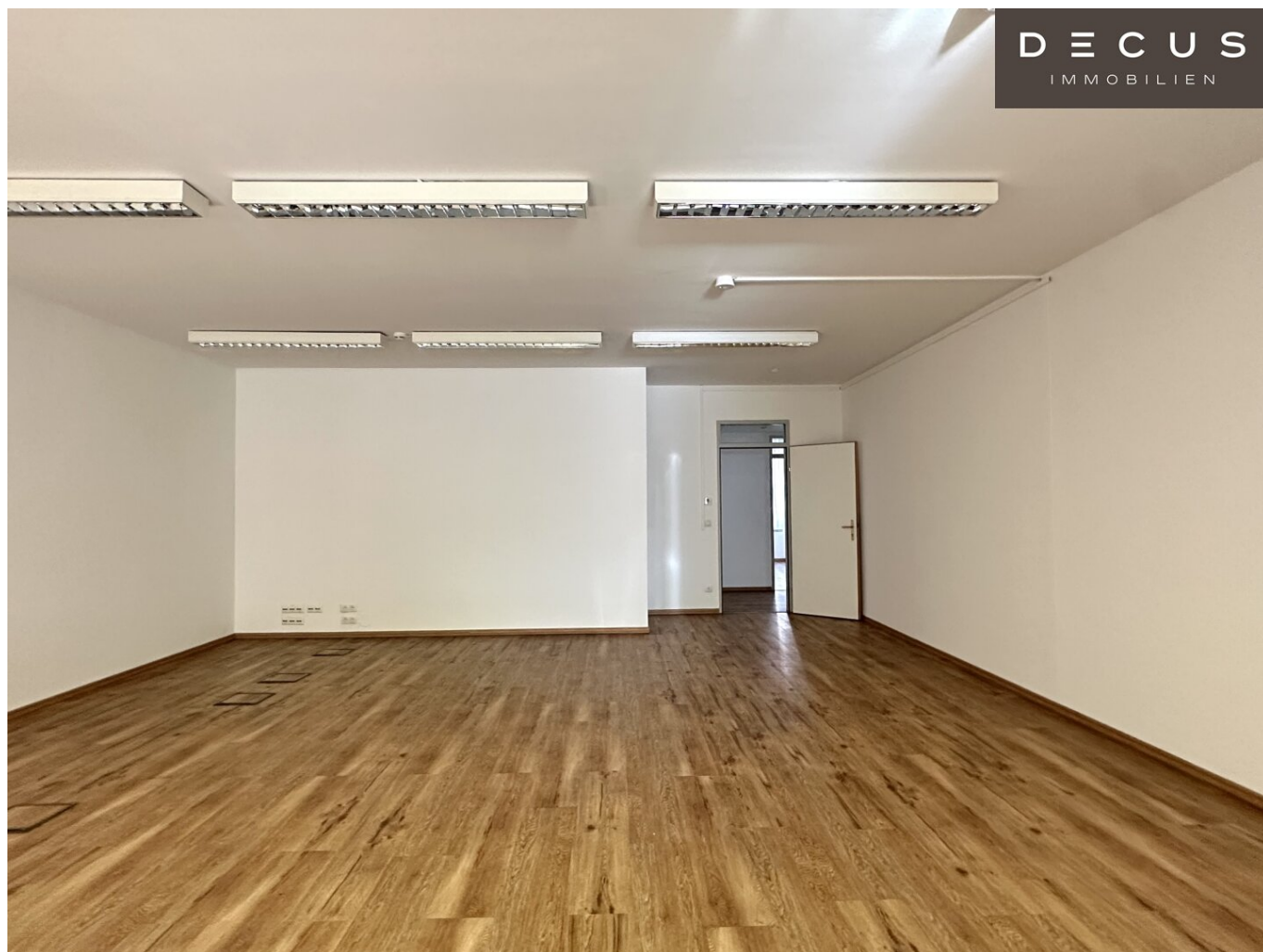












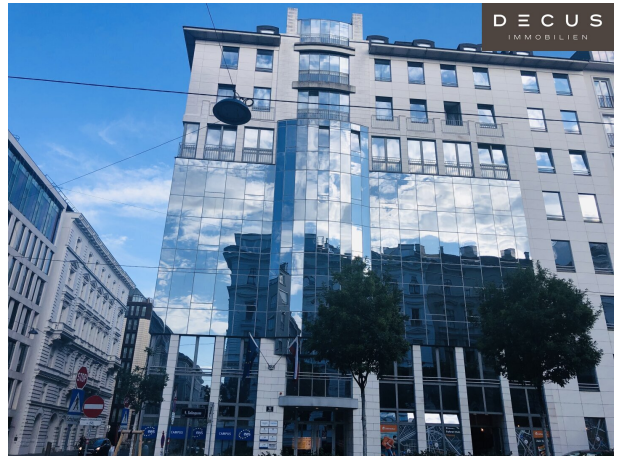
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





ERDGESCHOSS  
BÜRO

TOP 1b+2



0 1 2 3 4 5



1.OBERGESCHOSS  
BÜRO

TOP 1b+2  
ca. 367 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

# Objektbeschreibung

## **Objekt und Lage:**

Die attraktive Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Schottentors und somit in direkter Nachbarschaft zum 1. Bezirk.

Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung, viele Geschäfte des täglichen Bedarfs im nächsten Umfeld bieten beste Infrastruktur.

Optimale Erreichbarkeit, sowohl öffentlich als auch mit dem Pkw, werten den Standort zusätzlich auf.

So sind die U-Bahn-Station Schottentor sowie sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

**Die Fläche erstreckt sich vom Erdgeschoss mit innenliegender Treppe in das 1. Obergeschoss.**

**Das Objekt eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine moderne Arbeitsumgebung.**

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN samt vollständiger Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung mit)**
- **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 58.161,30)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 29.080,65)

Monatsmiete: € 9.693,55/inkl. BK und Ust., exkl. Strom

### **Ausstattung: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

- eigener Straßenzugang im EG
- öffnenbare Fenster
- Kühlung
- Zentralheizung
- Kühlung via FanCoils
- Personenlift
- EG: Empfang + abgetrennter Raum
- 1.OG: offener Bereich + 6 separate Räume
- Sanitäreinheiten
- Teeküche inkl. Serverschrank
- **Pläne entsprechen dem Bestand**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 89,1kWh/m².

**Stellplätze:**

Hauseigene Tiefgarage, Stellplätze auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW ist der Standort perfekt erreichbar. Die U-Bahn-Station Schottentor und sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**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