

**+++ GUSTAV MAHLERHOF +++ 6 Räume +++**



**Objektnummer: 1151492/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mahlerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	193,68 m²
Heizwärmebedarf:	97,30 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.454,64 €
Miete / m²	23,00 €
Betriebskosten:	428,03 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

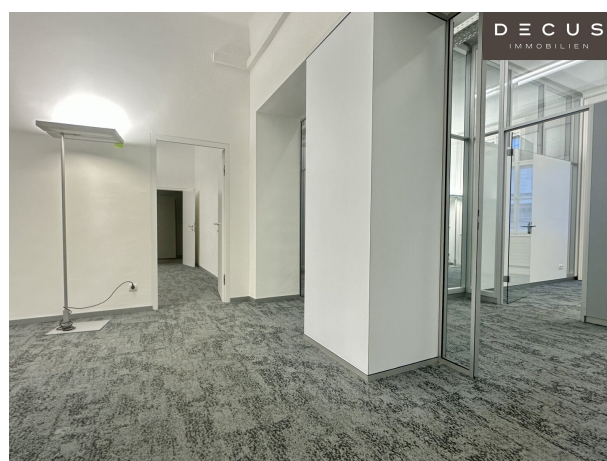
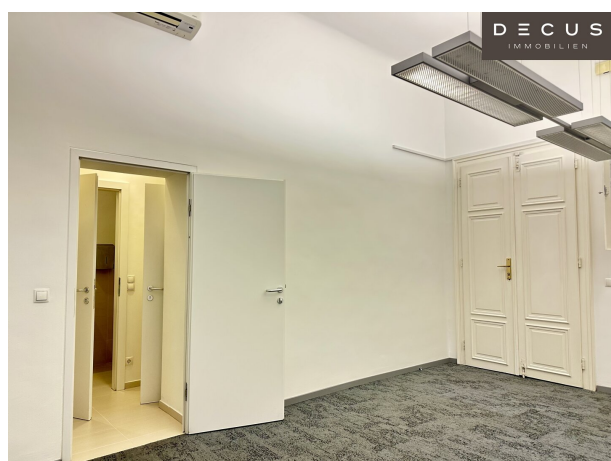
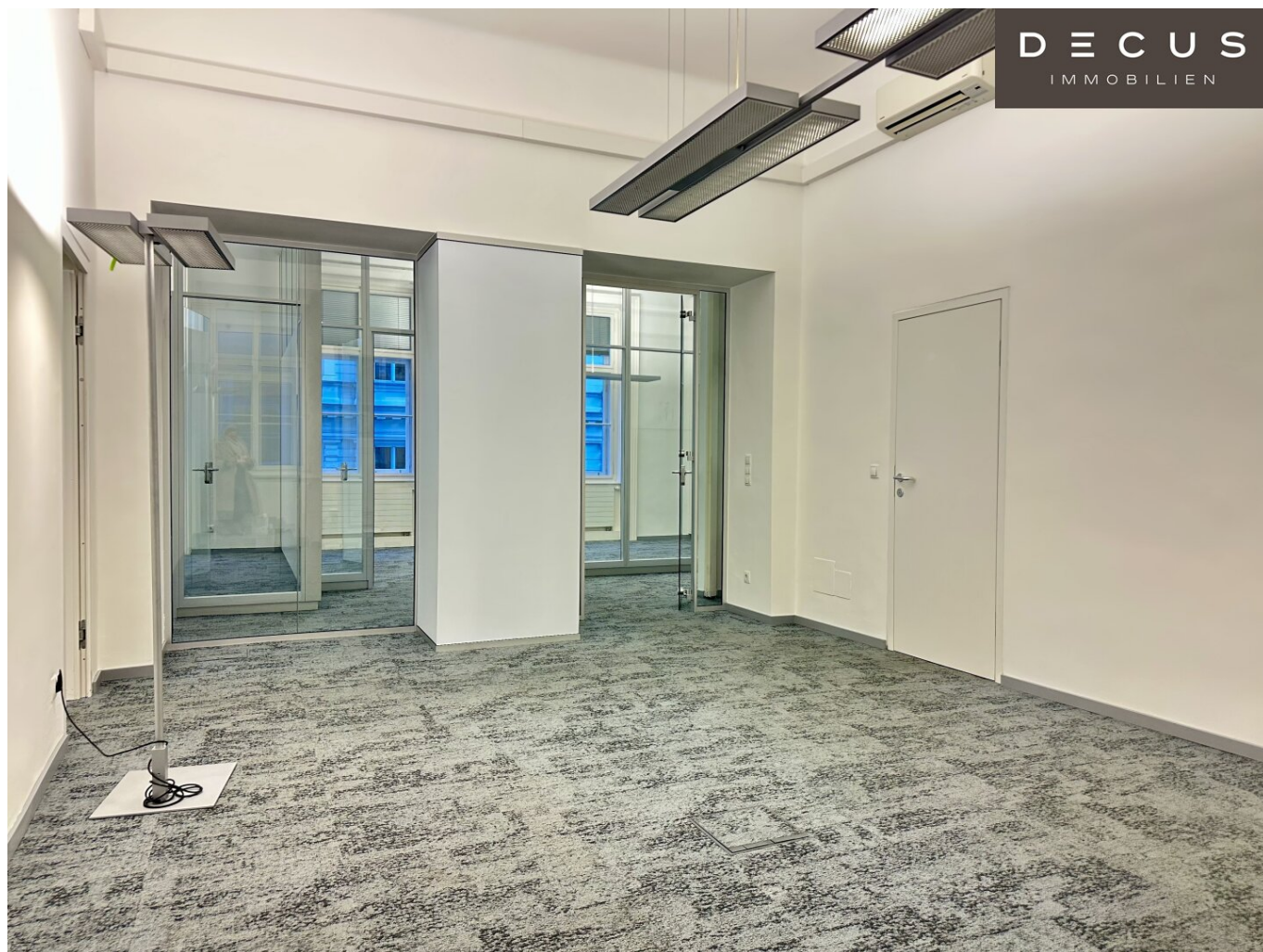


### Sonja Macho

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.





DECUS  
IMMOBILIEN



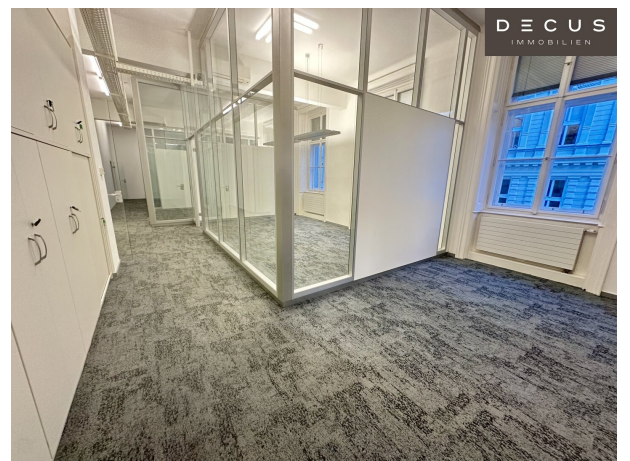
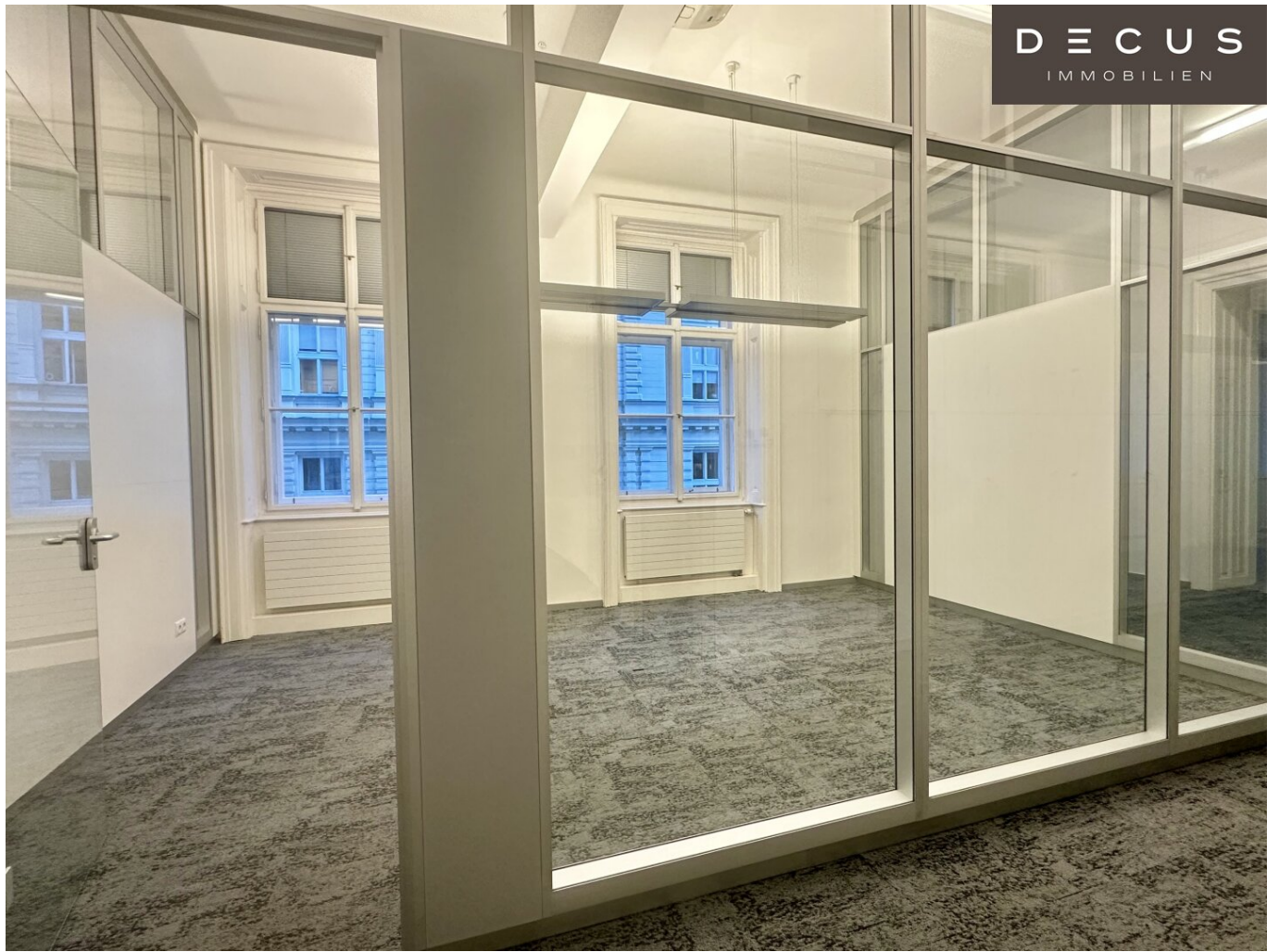
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

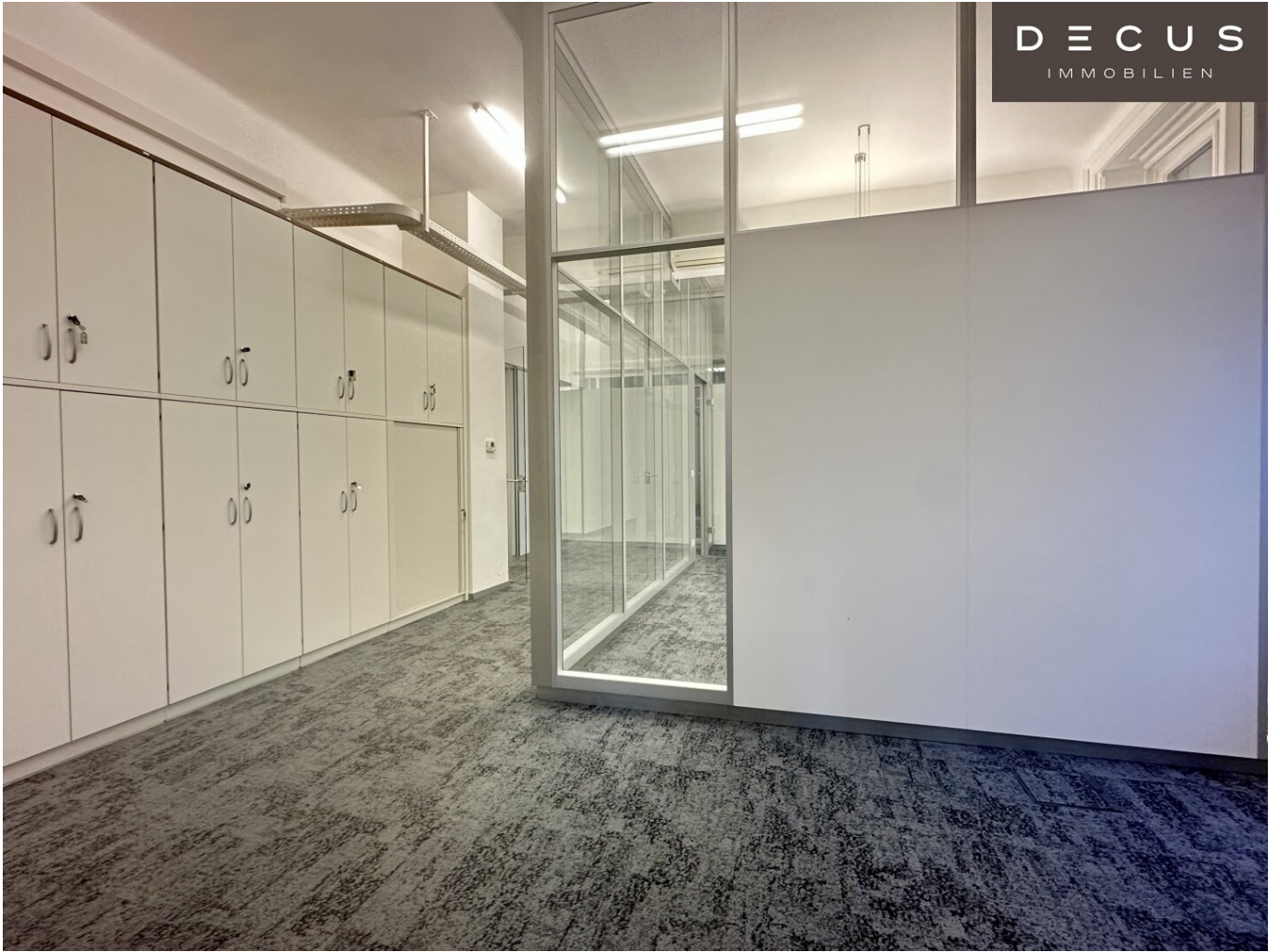




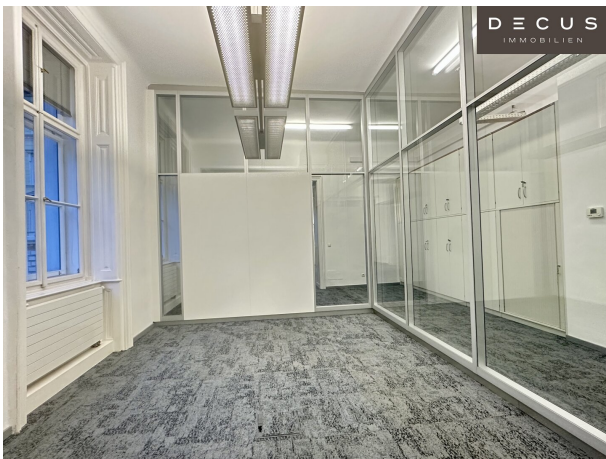




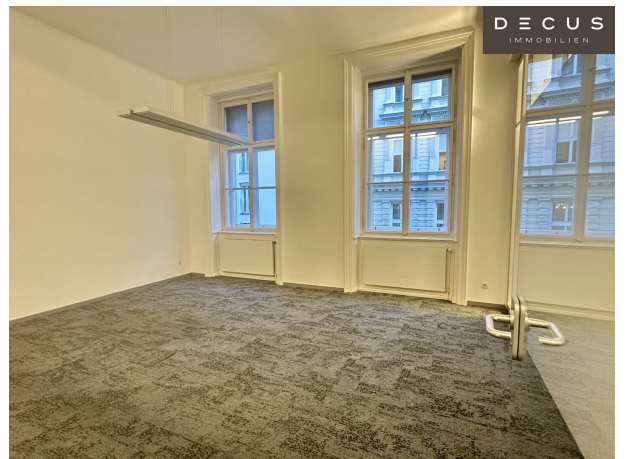
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

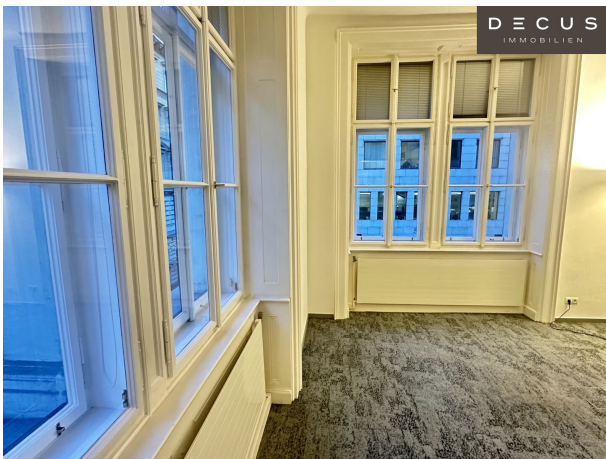




DECUS  
IMMOBILIEN



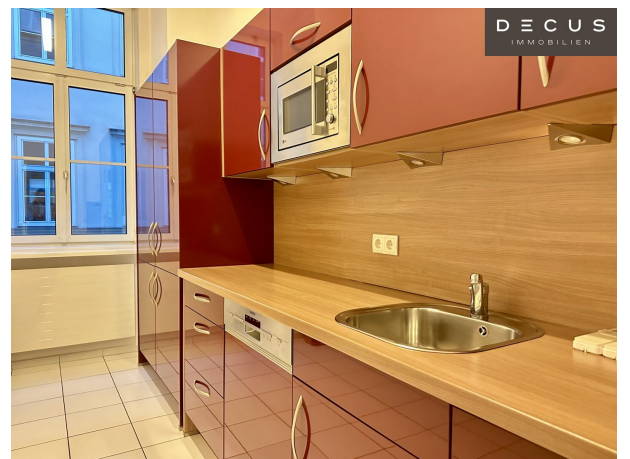
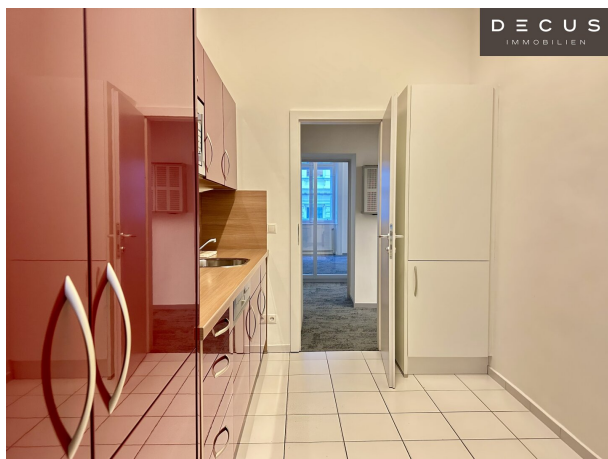
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









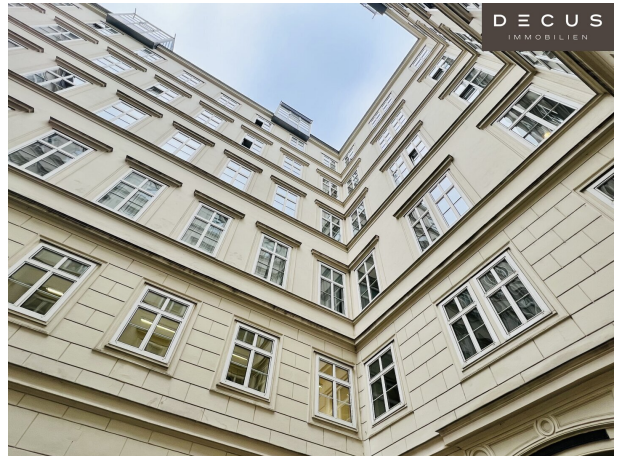
DECUS  
IMMOBILIEN

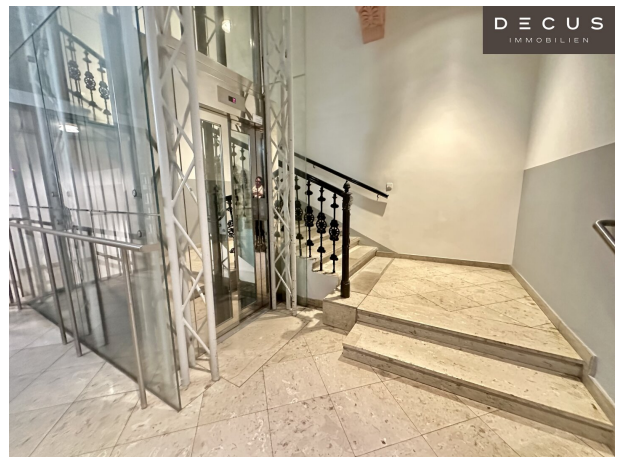
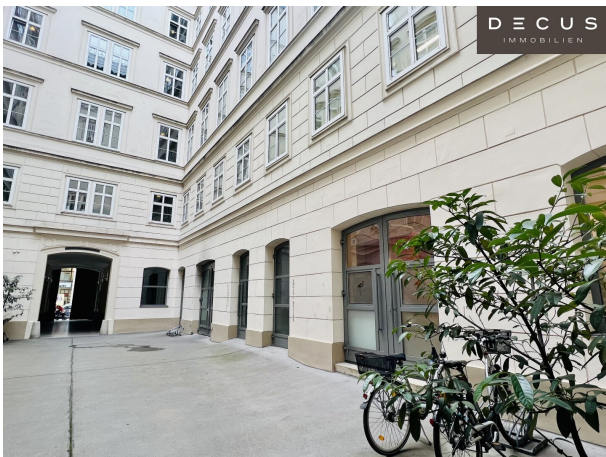


DECUS  
IMMOBILIEN



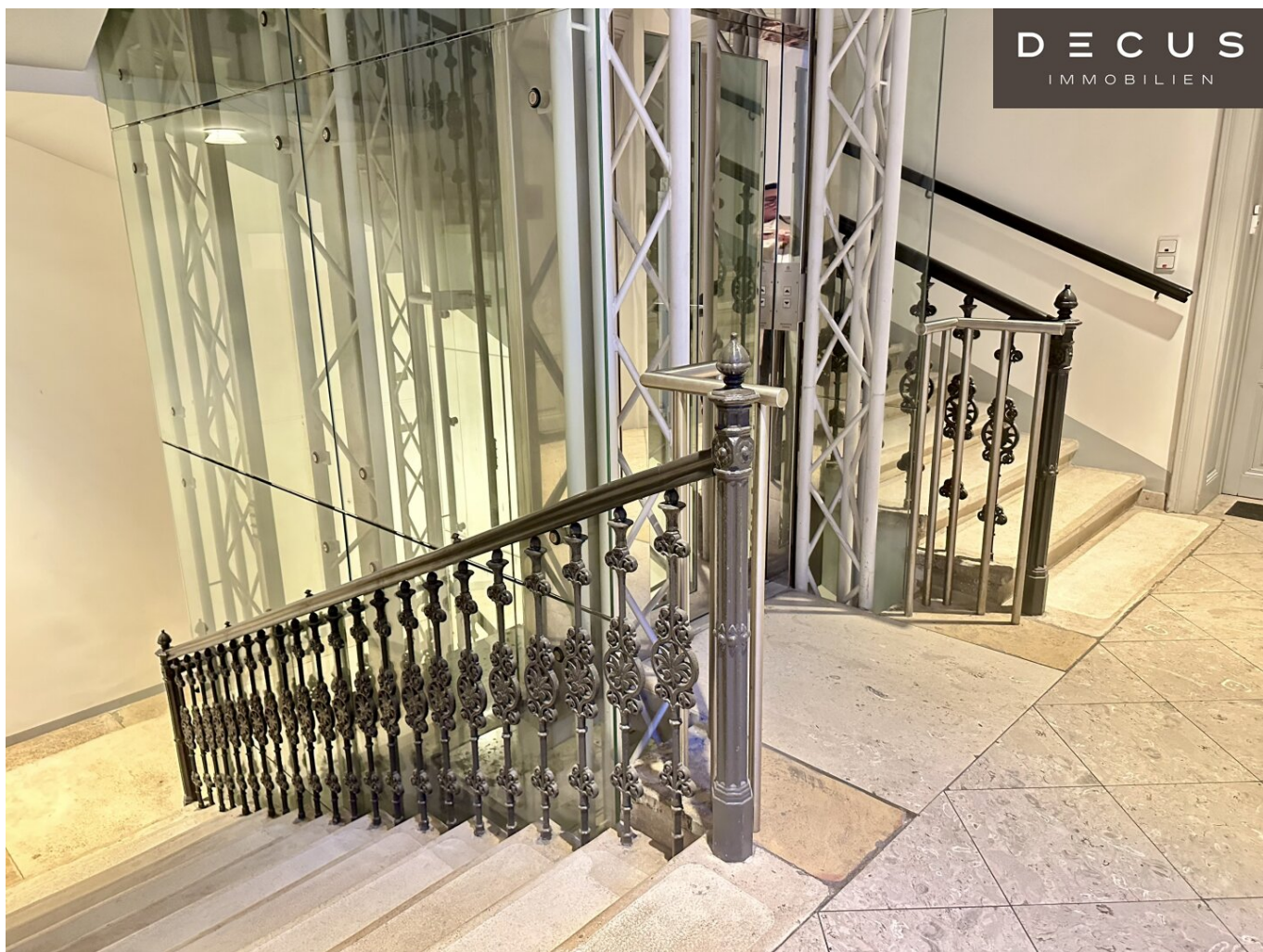
DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das wunderschöne Altbaugebäude befindet sich im Herzen der Wiener Innenstadt, nur einen Steinwurf von der Kärntner Straße und der Oper entfernt.

Das Haus hat einen wunderschönen Innenhof und ist äußerst repräsentativ.

Die zur Vermietung stehende Fläche im 1.OG befindet sich zwischen den Ringstraßen Galerien und der Kärntner Straße, wodurch die Infrastruktur hervorragend ist.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 35.155,25)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 17.577,62)

Gesamtmiete, inkl. BK und Ust.: € 5.859,21/Monat (exkl. Heizung und Strom)

## Anmerkung:

keine unecht-Steuerbefreiten Mieter

## Ausstattung: Übergabe wie liegt und steht

- öffnenbare Fenster
- Kühlung via Splitgeräte
- tlw. Glastrennwände



- hohe Räume
- manueller Sonnenschutz innen
- Empfang
- 5 getrennt begehbare Zimmer
- eingerichtete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppichboden
- Gasetagenheizung
- Personenlift
- barrierefrei

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97,3kWh/m²a

**Stellplätze:**

Öffentliche Garage in der direkten Umgebung: Ringstraßen Galerie

Fahrradabstellplätze

### **Verkehrsanbindung:**

U1, U2, U4: Station Karlsplatz, Straßenbahnlinie 1, 71, D: Station Schwarzenbergplatz, Autobus Linie 3A, 4A: Station Schwarzenbergplatz

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap