

**+++ NÄHE LANDESGERICHT +++ ERSTBEZUG nach  
Sanierung +++**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1151495/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	272,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.016,21 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	575,23 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner



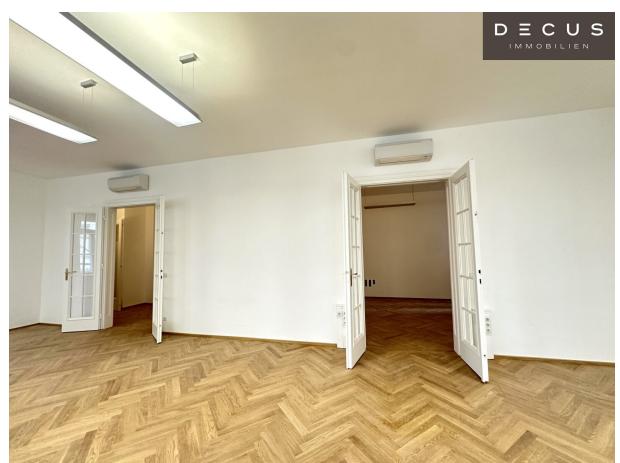
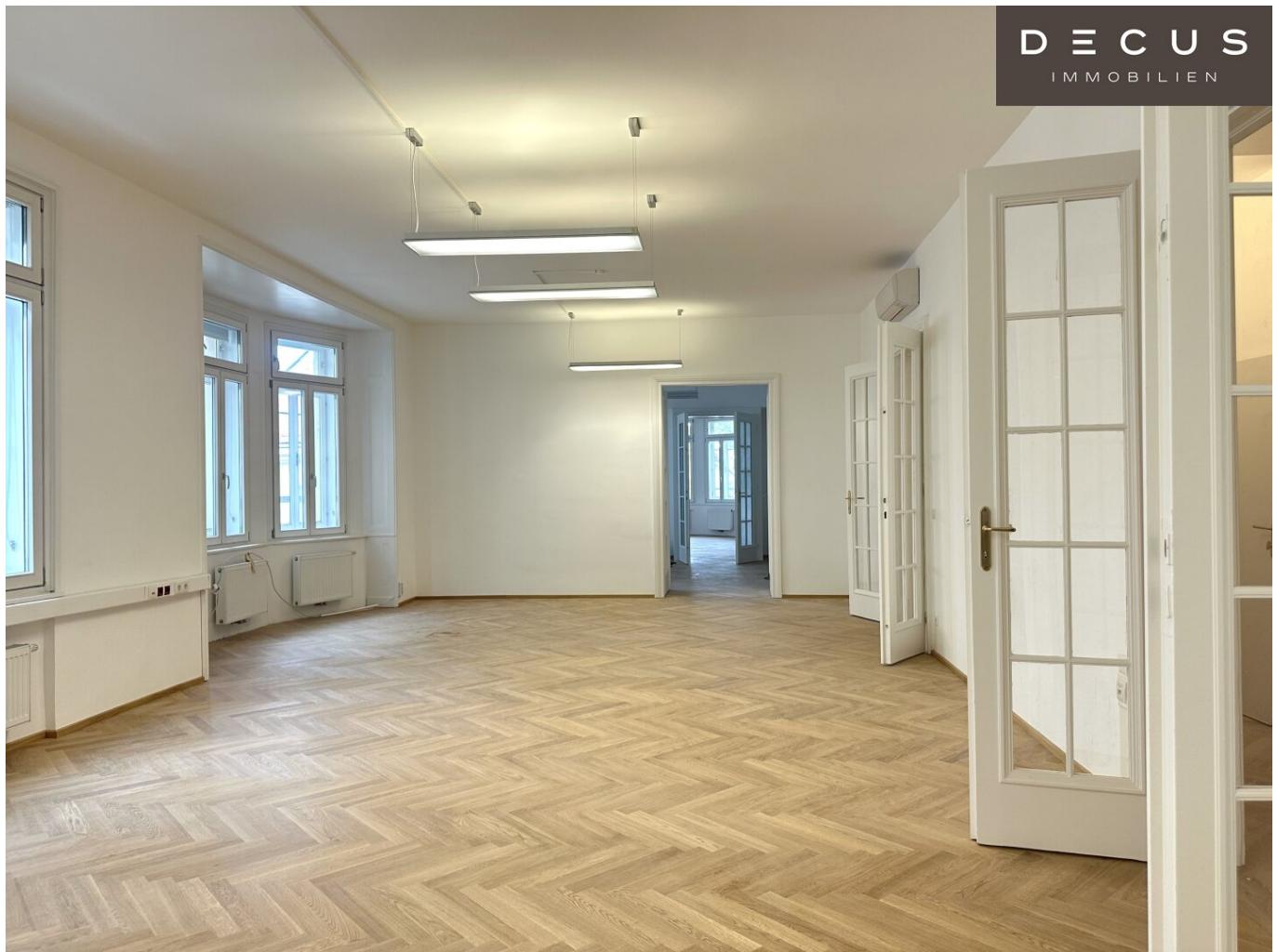
**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

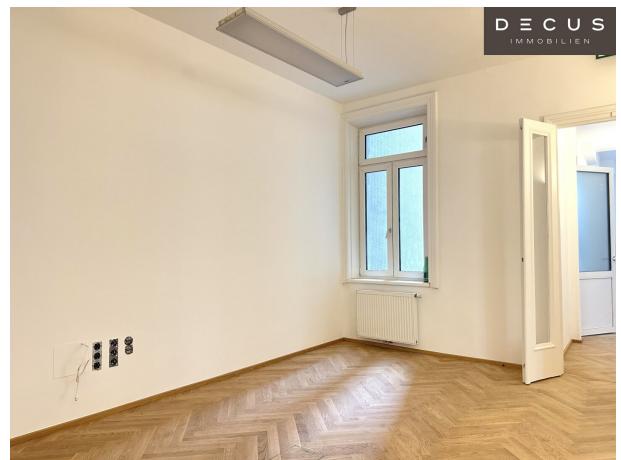
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

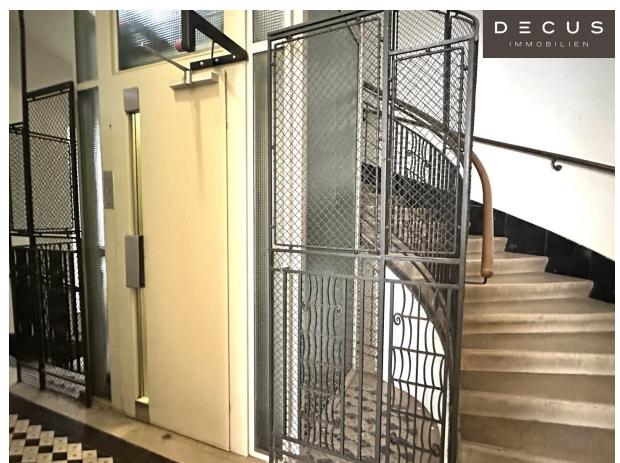
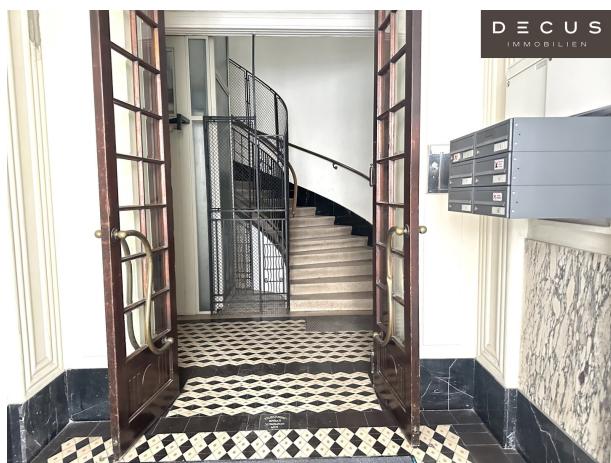
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

D E C U S  
IMMOBILIEN

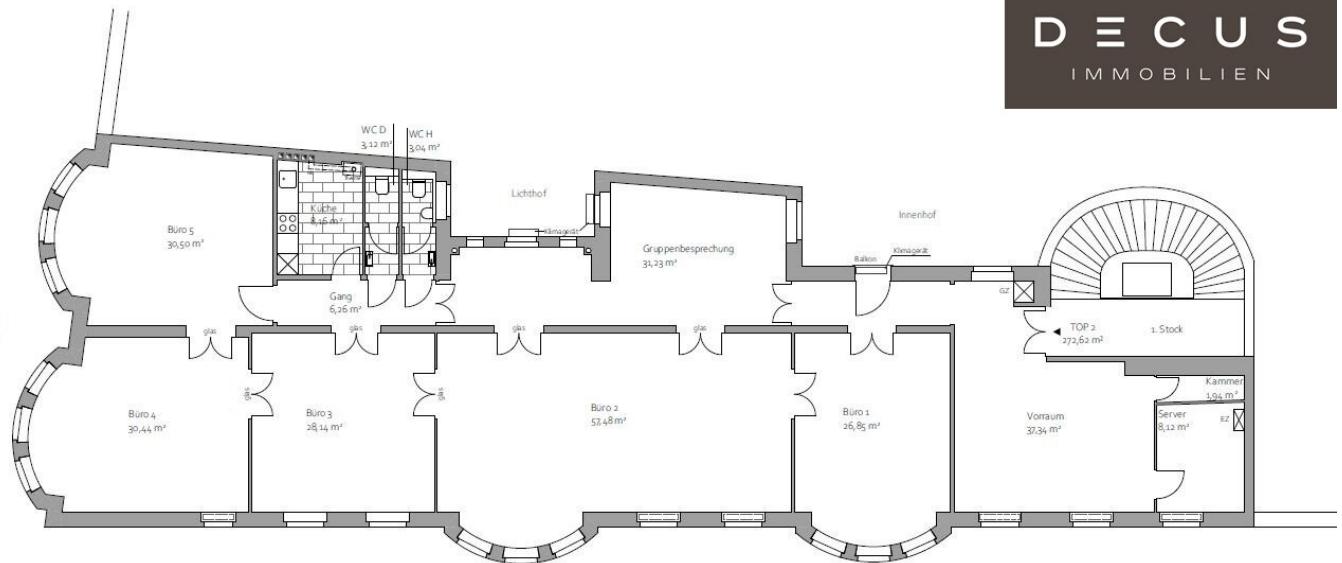


**D E C U S**  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Gründerzeithaus befindet sich an der Ecke Alser Straße, in einer belebten, aber charmanten Stadtlage des 8. Wiener Gemeindebezirks.

Unmittelbar nebenan dem Landesgericht für Strafsachen Wien gelegen, bietet die Adresse ein repräsentatives Umfeld mit perfekter Infrastruktur.

Zahlreiche Lokale, Cafés, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung.

Im Erdgeschoß des Hauses befindet sich das beliebte Café und Restaurant EDISON, das mit seiner modernen Atmosphäre und großen Terrasse für zusätzliche Belebung und urbanes Flair sorgt.

Das repräsentative Altbaubüro mit Wiener Altbauflair, befindet sich absoluter in Toplage der Josefstadt und ist bestens für anspruchsvolle Unternehmen geeignet.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, 5 bis 10 Jahre Laufzeit (3 bis 5 Jahre Kündigungsverzicht)

Kaution: 3 bis 6 Bruttonatmonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttonatmonatsmieten

**Gesamtmiete: € 6.710,00 inkl. BK und Ust.**

## Ausstattung:

- öffnbare Fenster

- Besprechungszone
- 6 zentral begehbarer Räume
- SR/AR
- Parkettboden
- eingerichtete Teeküche
- helle, hohe Räume
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fensterbankkanäle
- CAT 7 Verkabelung
- **Kühlung via Splitgeräte**
- Personenlift

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 131 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Verkehrsanbindung:**

U2 Station: Rathaus (7 Gehminuten), U6 Station: Alser Straße (10 Gehminuten), Straßenbahnenlinie 43 und 44 (150 m entfernt), Autobus Linie 13 A (250 m 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 | 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 Doppelmakertätigkeit 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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **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