

**+++ UNBEFRISTETES 2 ZIMMER ALTBAUBÜRO +++  
NÄHE WIPPLINGERSTRASSE +++**



**Objektnummer: 1151777/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwertgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	56,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,21
Kaltmiete (netto)	1.410,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	25,00 €
Betriebskosten:	129,20 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

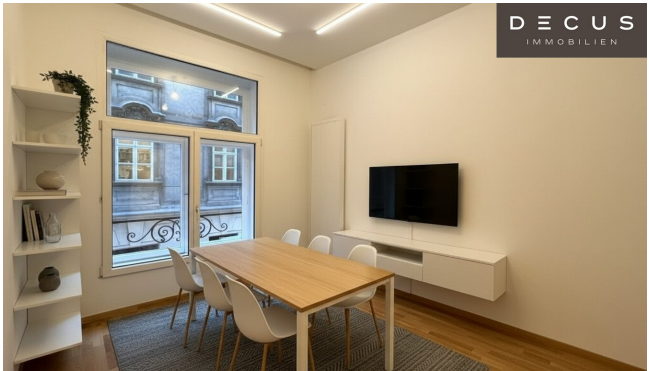
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

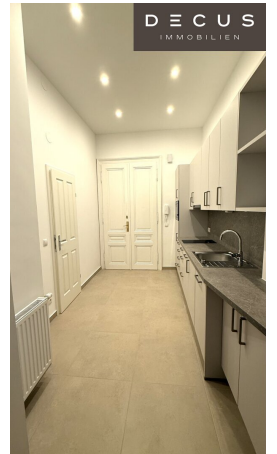
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

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





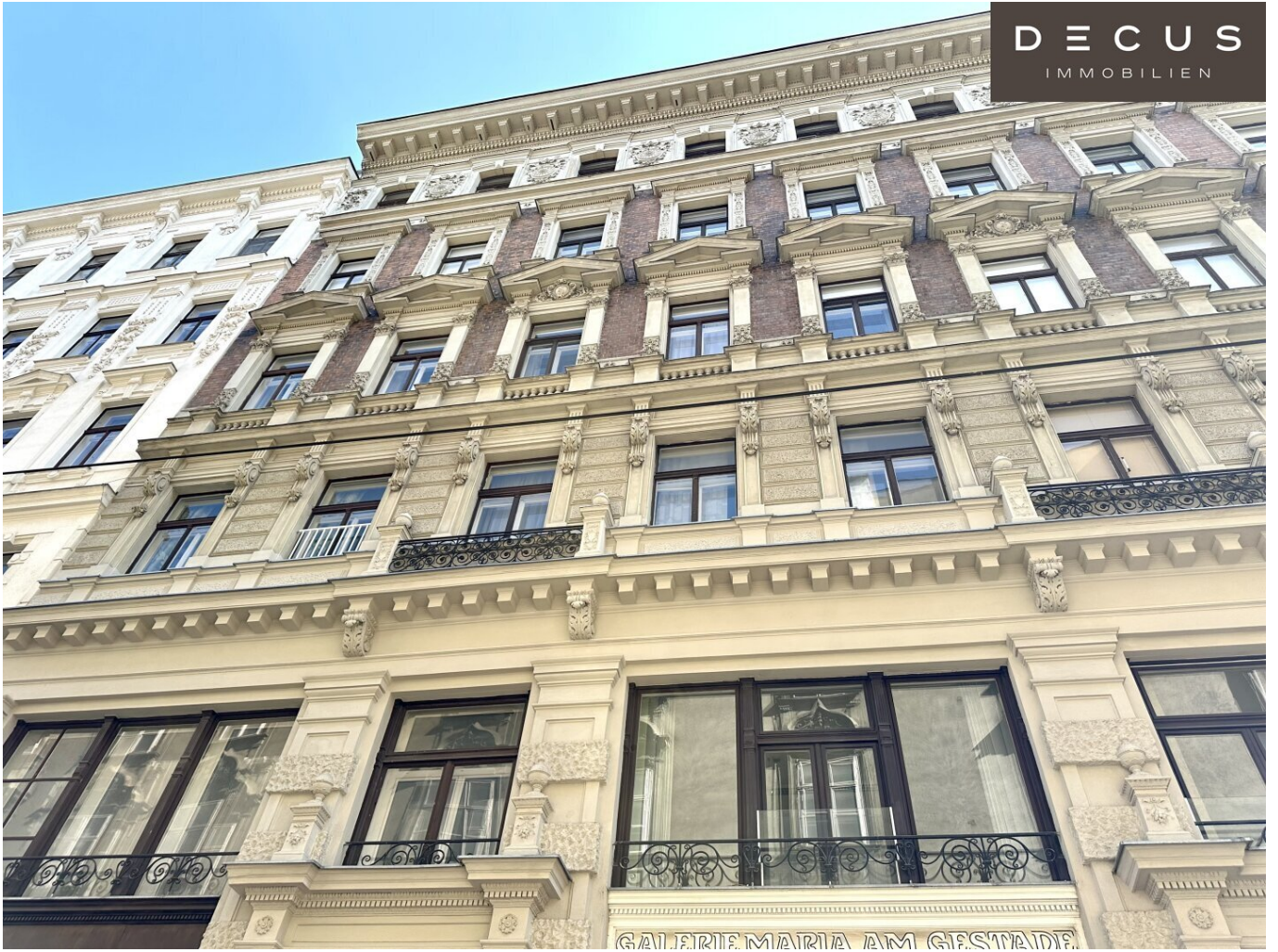








DECUS  
IMMOBILIEN



GALLERIE MARIA AM GESTRADE

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## HINWEIS:

Bitte nur **SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt.

+ + + + + + + + + + + + + + + +

## Objekt und Lage:

In dieser wunderschönen Altbauliegenschaft in **Top Lage** gelangt ein bezugsfertiges Büro zur **unbefristeten** Vermietung.

Raum, Licht und Atmosphäre garantieren angenehmes Arbeiten.

Eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und beste Infrastruktur ist durch die Zentrums Lage perfekt gegeben.

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

Mietvertrag: unbefristet (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.410,50/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 129,20/Monat/netto

**Gesamtmiете: € 1.847,64/Monat/ inkl. Ust. und BK, exkl. Heizung und Strom**



**Anmerkung:**

- **keine unecht-steuerbefreiten Mieter**
- **keine Kurzzeitvermietungen**

**AUSSTATTUNG: ca. 59 m<sup>2</sup> | 1.OG**

- Vorraum
- 2 Büroräume
- eingerichtete Teeküche
- Sanitäreinheit
- Bad mit Dusche
- Fliesen- /Parkettboden
- Gasetagenheizung
- öffnenbare Fenster
- **keine Kühlung**
- tlw. Lamellen

- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- **Anmerkung: Plan nicht verfügbar**

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

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 104,6 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Öffentliche Tiefgaragen in unmittelbarer Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

5 Gehminuten zur **U3-Station Herrengasse**, 8 Minuten zum **U1, U3, Stephansplatz**.

Über den Franz-Josefs-Kai gelangt man in nur wenigen Minuten auf die Süd-Ost-Tangente und auf die Flughafenautobahn.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap