

**BEFRISTET VERMIETET BIS 2032 | GEPFLEGTES HAUS |  
1040 WIEN**



**Objektnummer: 1151742**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	36,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,42
Kaufpreis:	130.818,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

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











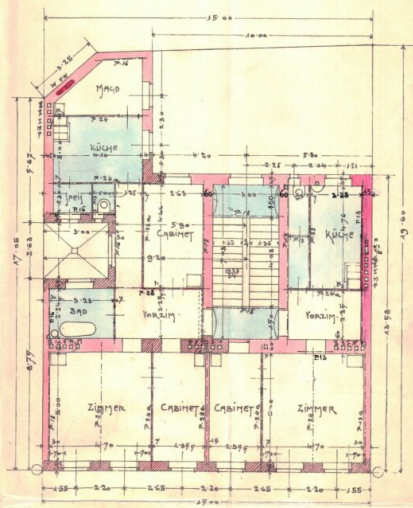
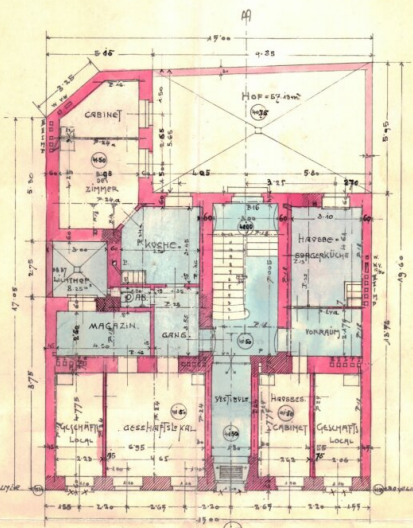
DECUS  
IMMOBILIEN

am 9. März 1904  
Der Abtheilungsvorstand:

Lyman

# FAKTERRE GRUNDRISS

# MEZZANIM



GAHZ IN HYDRAUL. KALICHÖRTEL GEMAßEN

MAUER 7. STARKSPISSELEH.  
MAUERWERK EINFACH (SCHRAFFIERT) IN HYDRAUL. MÖRTEL GEM.  
MAUERWERK DIAGONAL (SCHRAFFIERT) IN PORTLANDMÖRTEL

MAUERWERK EINFACH SCHRÄFFERT IN HYDRAULISCHEN MÖRTEL GEMAUERT.  
MAUERH 7<sup>TE</sup> STARK: GIPSPIELEN.

OTTO WAGNER JUNIOR  
W. WIEN  
IV. RADECKGASSE 3

Stadtbaumeister Karl Riess  
Wien, IV., Starobabergasse 41.

Pauline

MASS TAB 1:100.

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vermietetes Geschäftslokal mit folgender Ausstattung:

- Nutzung: Geschäftslokal vermietet als **Nagelstudio**
- Nutzfläche: **36,94 m²**
- Hauptmietzins (HMZ): **436,06 € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet bis 30.09.2032**

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Schelleingasse, 1040 Wien** im 4. Wiener Gemeindebezirk **Wieden**. Die Schelleingasse liegt in einem innerstädtischen, urban geprägten Bereich mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. In der näheren Umgebung ist der Hauptbahnhof. Weiters sind in der Lage Wohnhäuser, Geschäftsbetriebe, Restaurants und Dienstleister angesiedelt. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Innerhalb kürzerer Gehminuten sind der **Hauptbahnhof Wien** sowie verschiedene Straßenbahn- und U-Bahn-Verbindungen erreichbar, was eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt gewährleistet. Zudem sind Grünflächen wie der Schweizer Garten oder der Schlossgarten des Belvedere fußläufig zugänglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap