| FABIANI HAUS | 10-Raum-Büro



Objektnummer: 1151820/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1899
Nutzfläche:	561,07 m²
Heizwärmebedarf:	182,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	8.416,05 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	1.307,29 €
Heizkosten:	398,36 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner



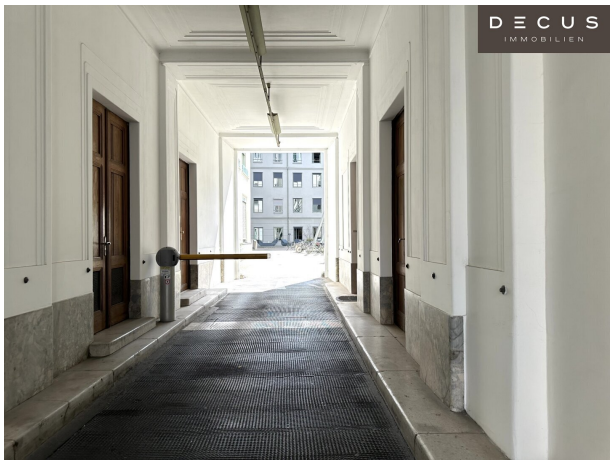
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

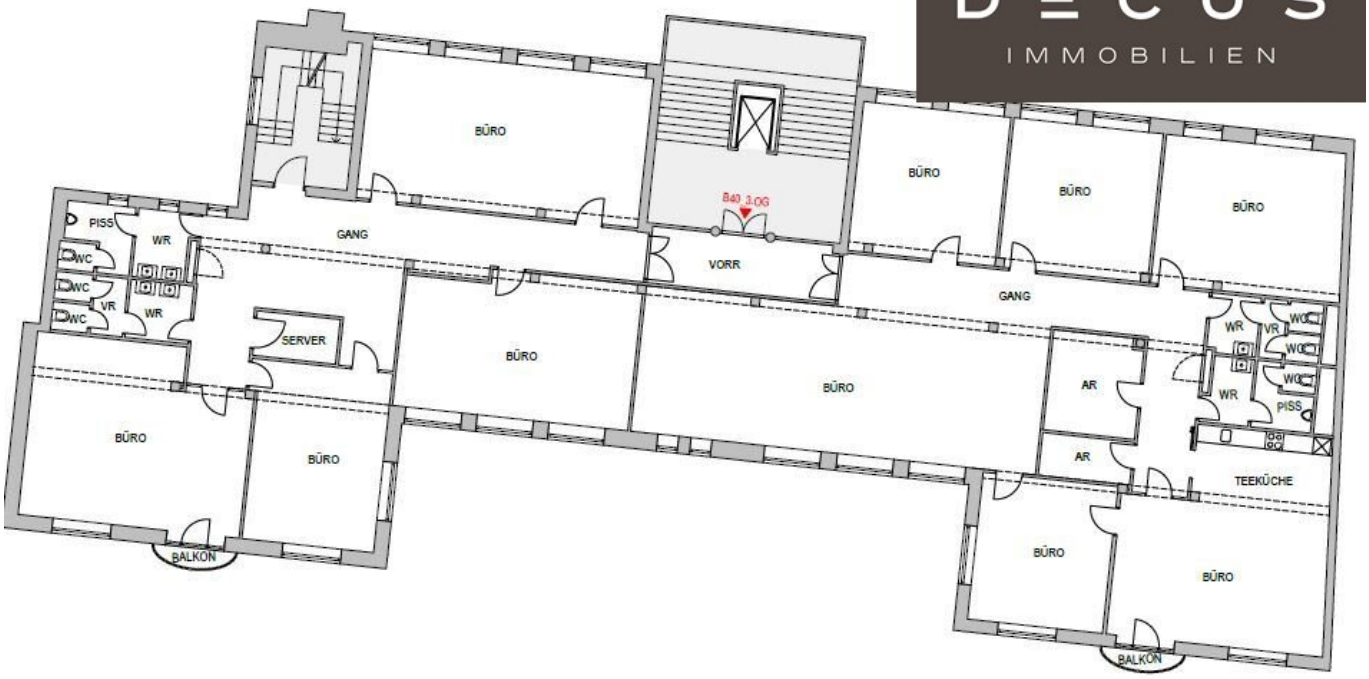
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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





DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft **Fabiani Haus** befindet sich **im Herzen des 3. Bezirkes** nahe dem Krankenhaus Rudolfstiftung, zwischen WIEN MITTE The Mall und der Schnellbahn-Bahnstation "Rennweg" und ist somit öffentlich wie auch mit dem PKW optimal und leicht erreichbar.

Im Hoftrakt der Liegenschaft befinden sich Loft-Büros **"Office-Lofts-FABRICATUR".**

Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Stiegenhäusern, welche durch einen Innenhof verbunden sind.

Das gegenüberliegende Hotel „Imperial Riding School Renaissance Vienna Hotel“ verfügt über Übernachtungsmöglichkeiten, sowie die Option Meetingräume anzumieten.

Die zentrale Lage bietet in unmittelbarer Umgebung Nahversorgungsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 72.876,30)

Hinweis: beste Bonität ist Voraussetzung

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 36.438,15)

Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 12.146,05 | Monat

Ausstattung:

- 3. Stock

- **10 Räume**
- öffenbare Fenster
- **Kühlung via Split-Geräte**
- getrennte Sanitäreinheiten
- open-Space - eingerichtete Teeküche
- Sonnenschutz, tlw. Lamellen
- IT-Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- Bodendosen
- Teppichboden
- Fernwärme
- 2 Balkone ca. 3 m²
- **Innenfotos werden nachgereicht**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 182kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage, Innenhof (Verfügbarkeit auf Anfrage)

Fahrradabstellplätze im Innenhof

Verkehrsanbindung:

Die U3 Station "Rochusmarkt" ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar; individuell gelangt man in Kürze in die Innenstadt und zur Autobahn-Anschlußstelle Landstraßer Gürtel

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 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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap