

**| Top-Standort beim Rathaus – urban, präsent, optimal  
vernetzt | Altbaubüro mit Terrasse**



**Objektnummer: 1152680/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1010 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1885                           |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 239,47 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 90,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 6.705,16 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 28,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 670,52 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>           | 98,18 €                        |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

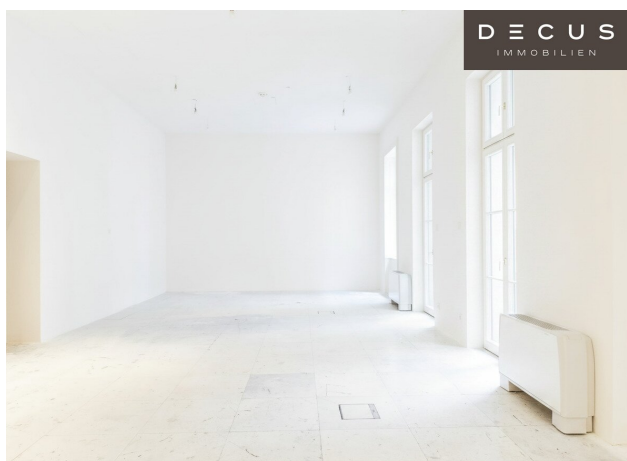


### Sonja Macho

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.







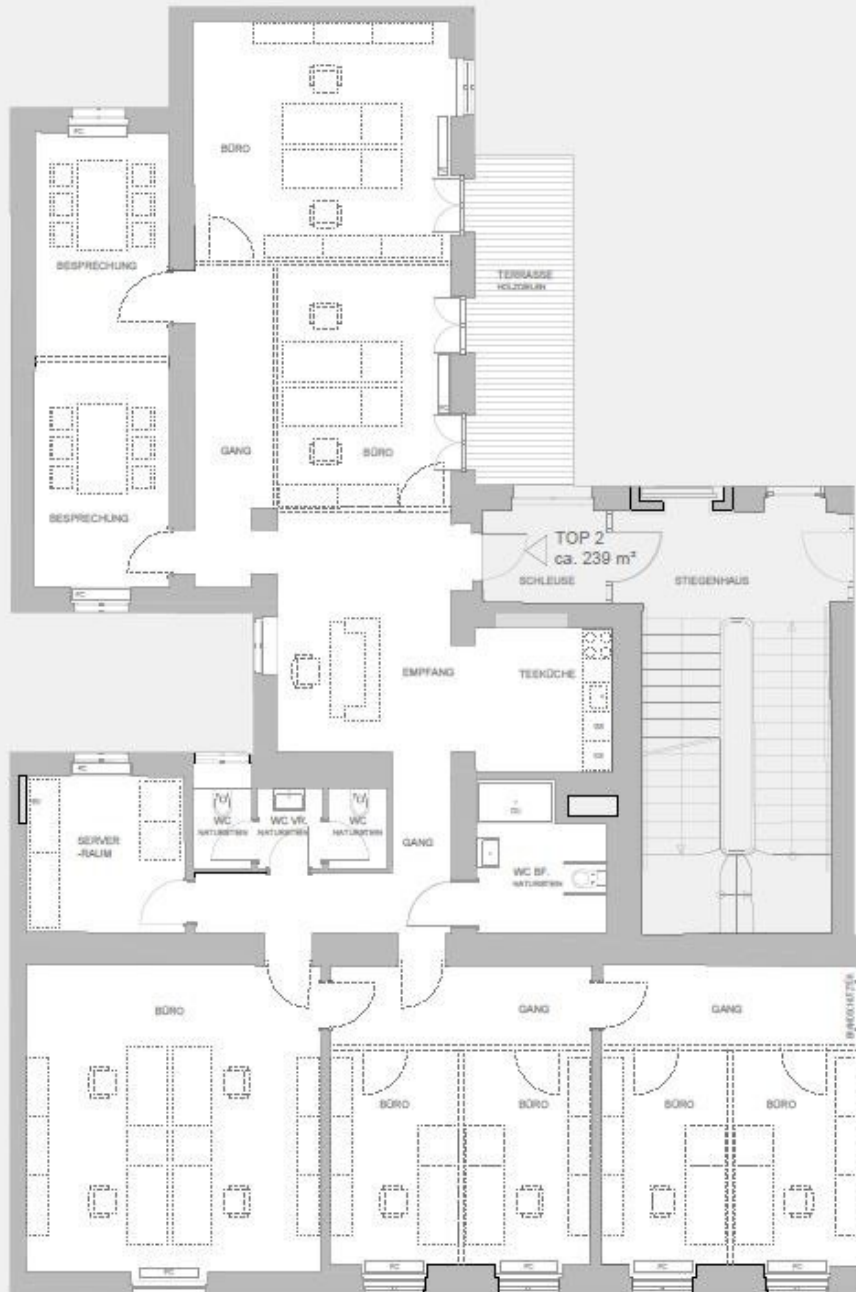
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Im diesem historischen Wiener Gründerzeithaus stehen repräsentative, hochwertige Altbau-Büroflächen zur Vermietung.

Die Wiener Innenstadt zählt zu den stabilsten und wertbeständigsten Gewerbelagen Europas.

In unmittelbarer Nähe zum Wiener Rathaus und zur Ringstraße positioniert sich dieser Standort als erstklassige Adresse für anspruchsvolle gewerbliche Nutzungen.

Die Umgebung vereint Verwaltung, Bildung und hochwertige Dienstleistungen auf höchstem Niveau.

Auch die Universität Wien befindet sich in direkter Nähe und sorgt für zusätzliche Frequenz sowie ein internationales Umfeld.

Eine Adresse, die Positionierung, Seriosität und Sichtbarkeit auf höchstem Niveau vereint.

Die Bebauung ist geprägt von stilvollen Altbauten mit großzügigen Raumhöhen und architektonischer Substanz.

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

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

Kautio: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung: generalsaniert

- öffnenbare Fenster
- flexible Raumeinteilung

- Kühlung via FanCoils
- hohe Räume
- Flügeltüren
- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. behinderten-gerechtes WC
- Dusche
- tlw. Terrassen
- Teeküchenanschlüsse
- Fernwärme
- Personenlift

**Lagerflächen:**

Es gibt sowohl im KG als auch im Souterrain zusätzliche Abstellflächen anzumieten.

KG: € 5/m<sup>2</sup>/Monat/netto, SOU: € 7,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto

**Anmerkung:**

- **keine unecht-Steuerbefreiten Mieter**
- **keine Business-Center-Betreiber**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 90,02kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

Garage im Haus, Stellplätze (Stapelparker) auf Anfrage

Öffentliche Parkgaragen im nahen Umfeld

**Verkehrsanbindung:**

**Öffentlich:**

Nur wenige Schritte zur U2-Station Rathaus (U-Bahn-Station) sowie zu mehreren Straßenbahnlinien entlang der Ringstraße.

Der Verkehrsknoten Schottentor ist ebenfalls fußläufig erreichbar – schnelle Verbindungen in alle Bezirke.

**Individuell:**

Zentrale Lage mit direkter Anbindung an die innerstädtischen Hauptachsen.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap