

**| Repräsentatives 4-Zimmer-Altbaubüro | zentrale  
Landstraßer Bestlage**



**Objektnummer: 1158130/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,45
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.152,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

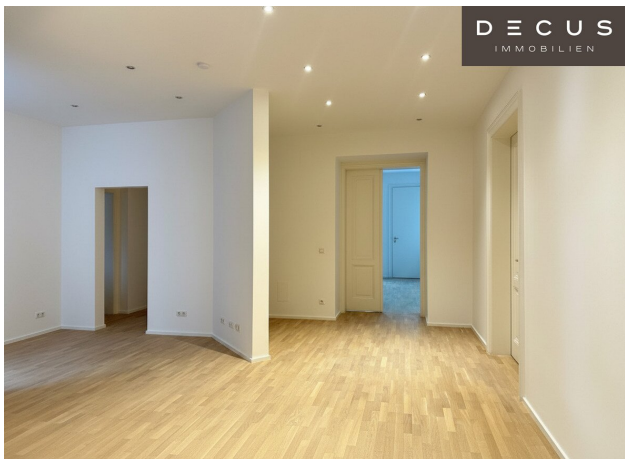


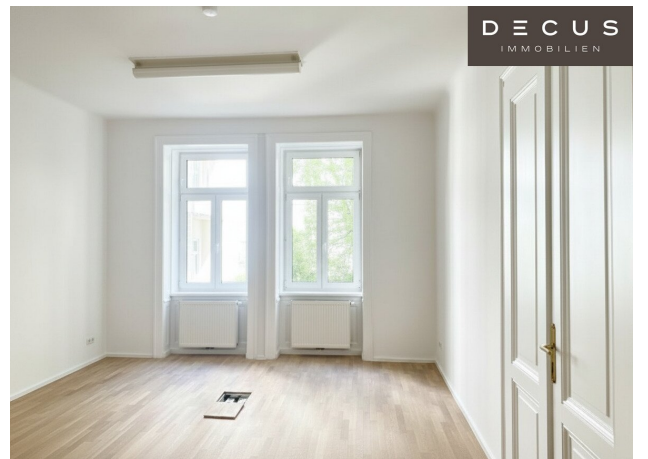
### Sonja Macho

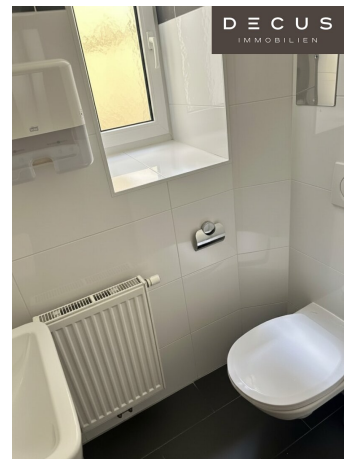
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

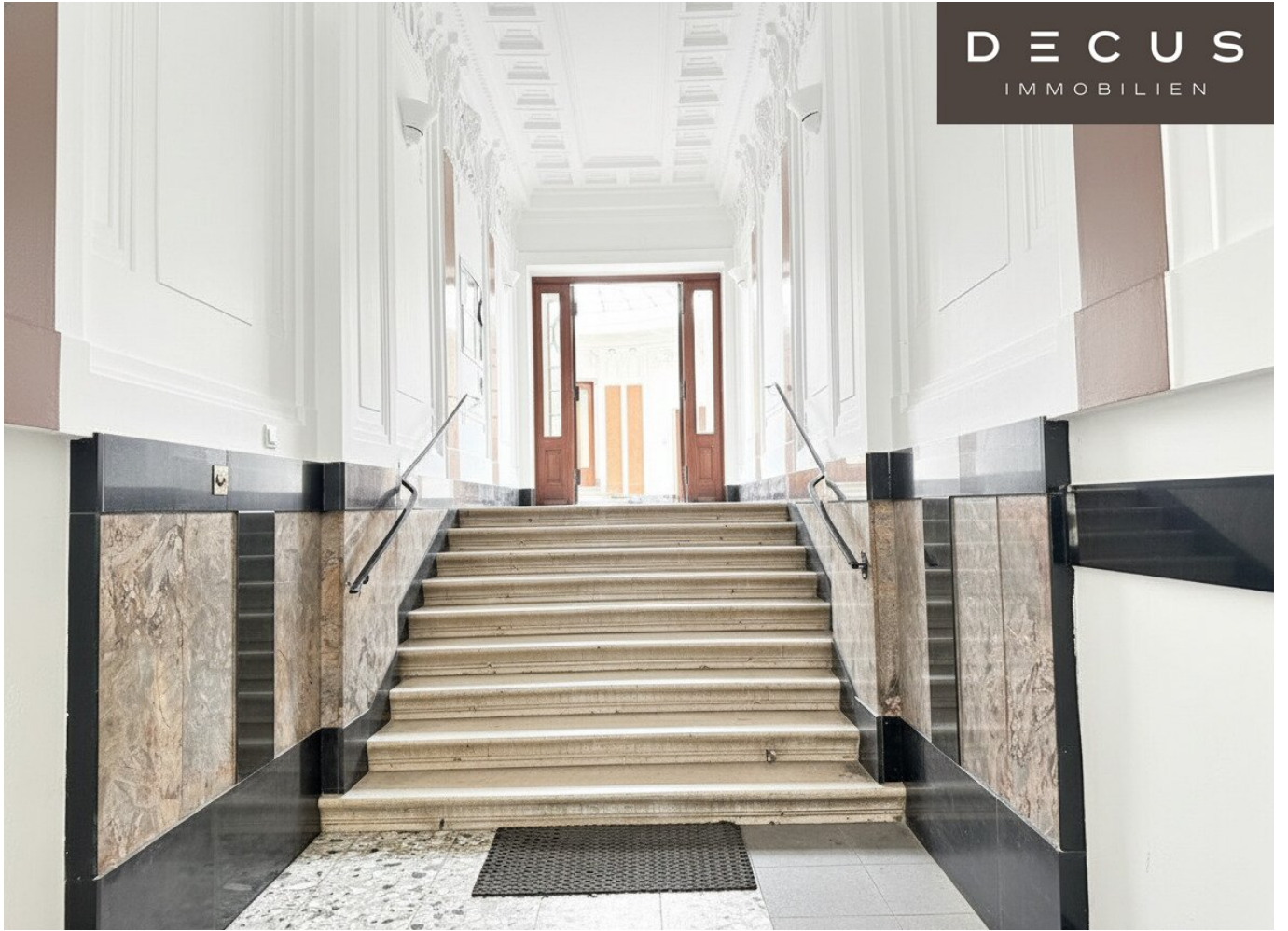
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

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





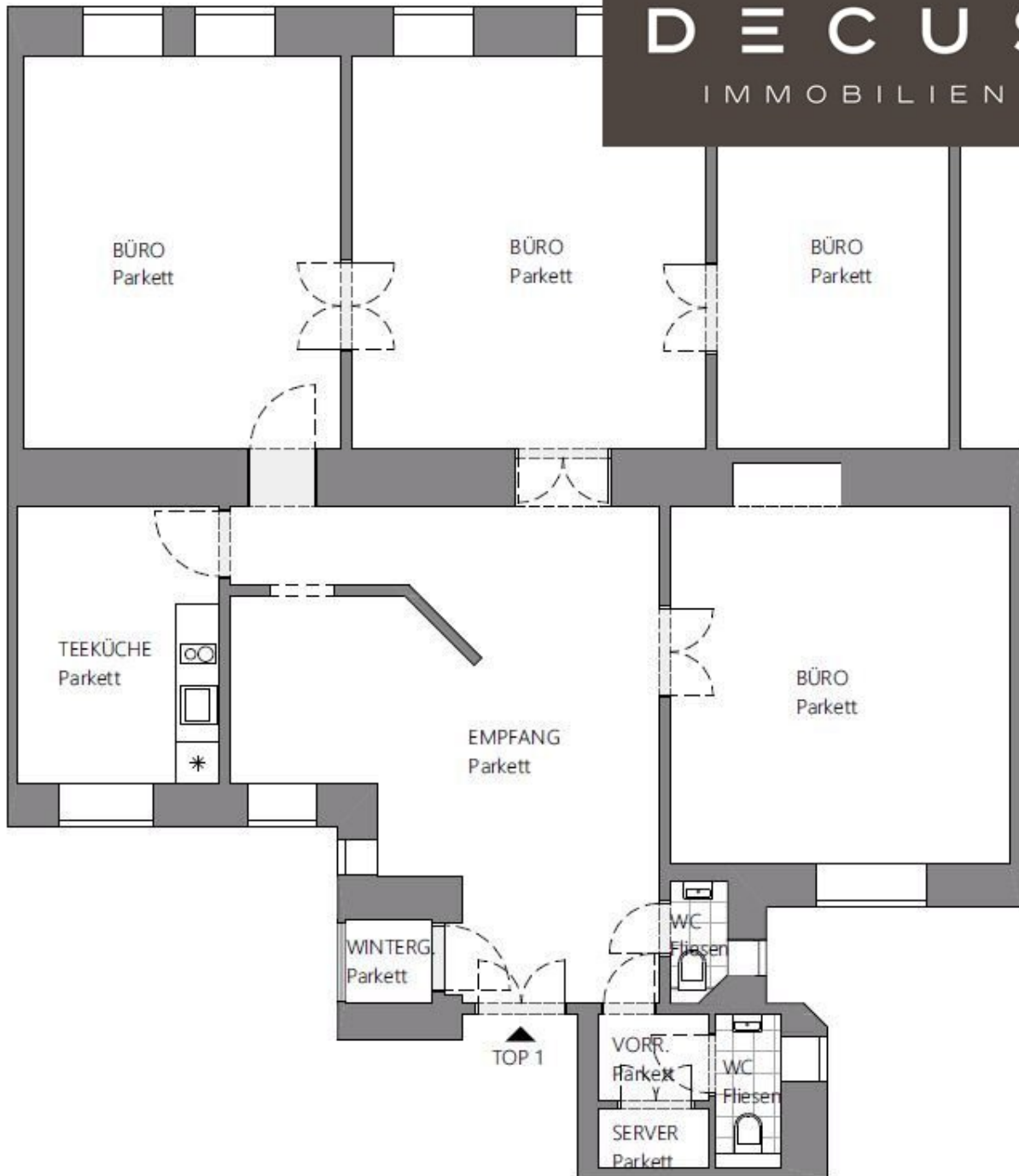






# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten und belebtesten Geschäftsstraßen Wiens – der **Landstraßer Hauptstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk**.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein markantes, sehr gepflegtes und repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus.

**Ein Standort mit Historie:** die Liegenschaft befindet sich auf geschichtsträchtigem Boden. An Stelle des heutigen Gebäudes stand jener historische Vorstadtbau, in dem im Jahr 1787 kein Geringerer als **Wolfgang Amadeus Mozart** residierte.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine lückenlose, erstklassige Infrastruktur aus. Direkt vor der Haustür sowie im nahen Umfeld befinden sich namhafte Einzelhändler, Drogerien, Banken, Apotheken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Das beliebte Einkaufszentrum „**The Mall**“ am **Bahnhof Wien Mitte** sowie der traditionsreiche **Rochusmarkt** und das **EKZ Galleria**, sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine Nahversorgung auf höchstem Niveau.

Das **ruhig gelegene Altbaubüro im Mezzanin** verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich, der die Mietfläche optimal strukturiert, indem der Kundenverkehr direkt am Eingang aufgenommen werden kann und sohin klar von den internen Arbeitsbereichen abgetrennt wird. Von den insgesamt 4 Arbeitsräumen sind 3 zentral begehbar, wodurch eine flexible Anpassung an unterschiedliche Arbeitsweisen ideal möglich ist.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 2.152,30/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 306,00/Monat/netto

**monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 2.950,00 exkl. Strom und Strom**

**Ausstattung: MEZZ**

- Empfang
- 4 Räume (3 davon zentral begehbar)
- kleiner Wintergarten = Nutzung Garderobe
- öffnenbare Fenster
- Gasetagenheizung
- Parkettboden
- hohe Räume
- eingerichtete Teeküche
- 2 getrennte Sanitäreinheiten
- keine Kühlung
- nicht barrierefrei

**Hinweis: unecht-steuerbefreite Mieter werden vom Eigentümer nicht akzeptiert**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 180kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

Öffentliche Garagen in der Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

Öffentlich: die **U3-Station Rochusgasse** liegt nur ca. 350 m entfernt. Die Buslinie **74A** hält in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine direkte Verbindung zum Bahnhof Wien Mitte.

Individuell: durch die direkte Anbindung an das hochrangige Straßennetz ist der Flughafen Wien-Schwechat in rund 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A4 und A23 sichern die überregionale Zufahrt.

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 <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap