

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



Objektnummer: 1158130/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	142,00 m ²
Heizwärmebedarf:	180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaltmiete (netto)	2.152,72 €
Miete / m²	15,16 €
Betriebskosten:	306,72 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner

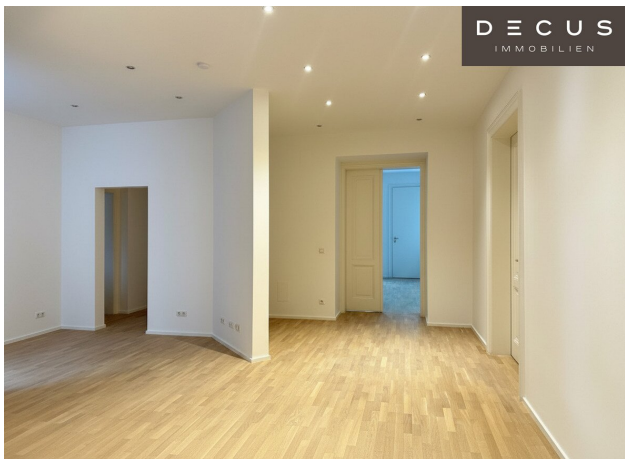


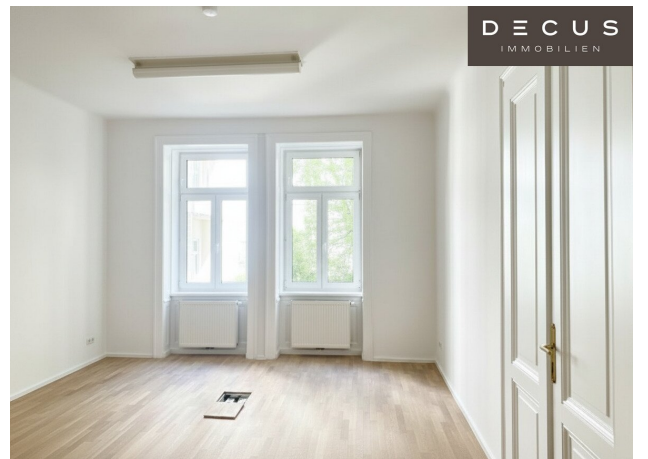
Sonja Macho

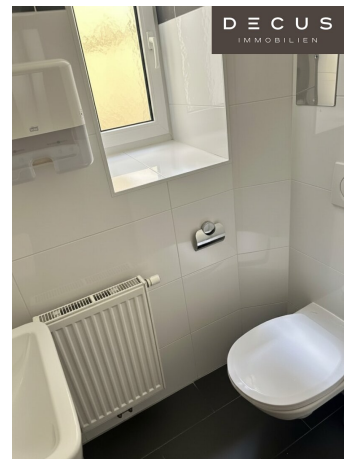
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

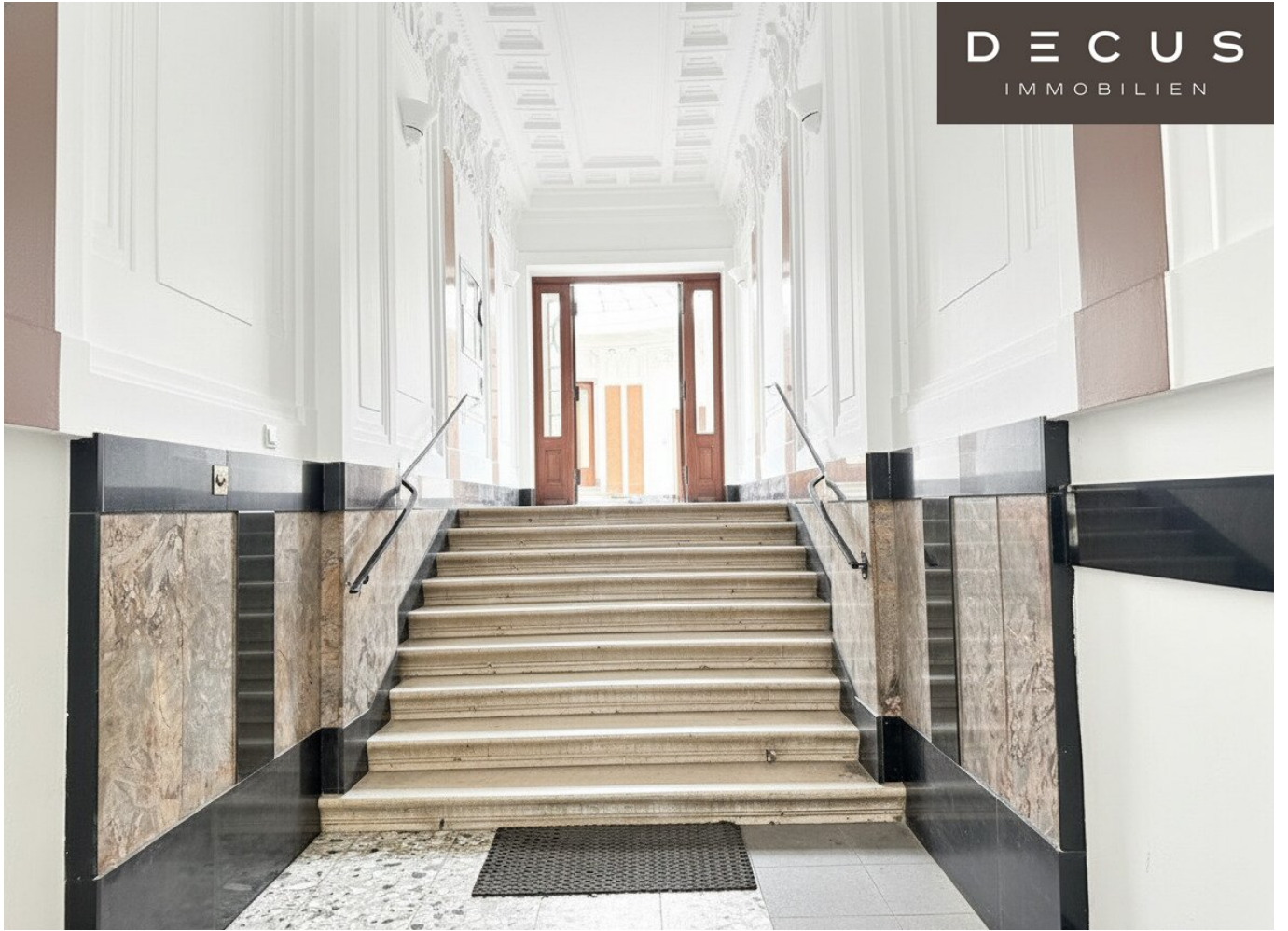
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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





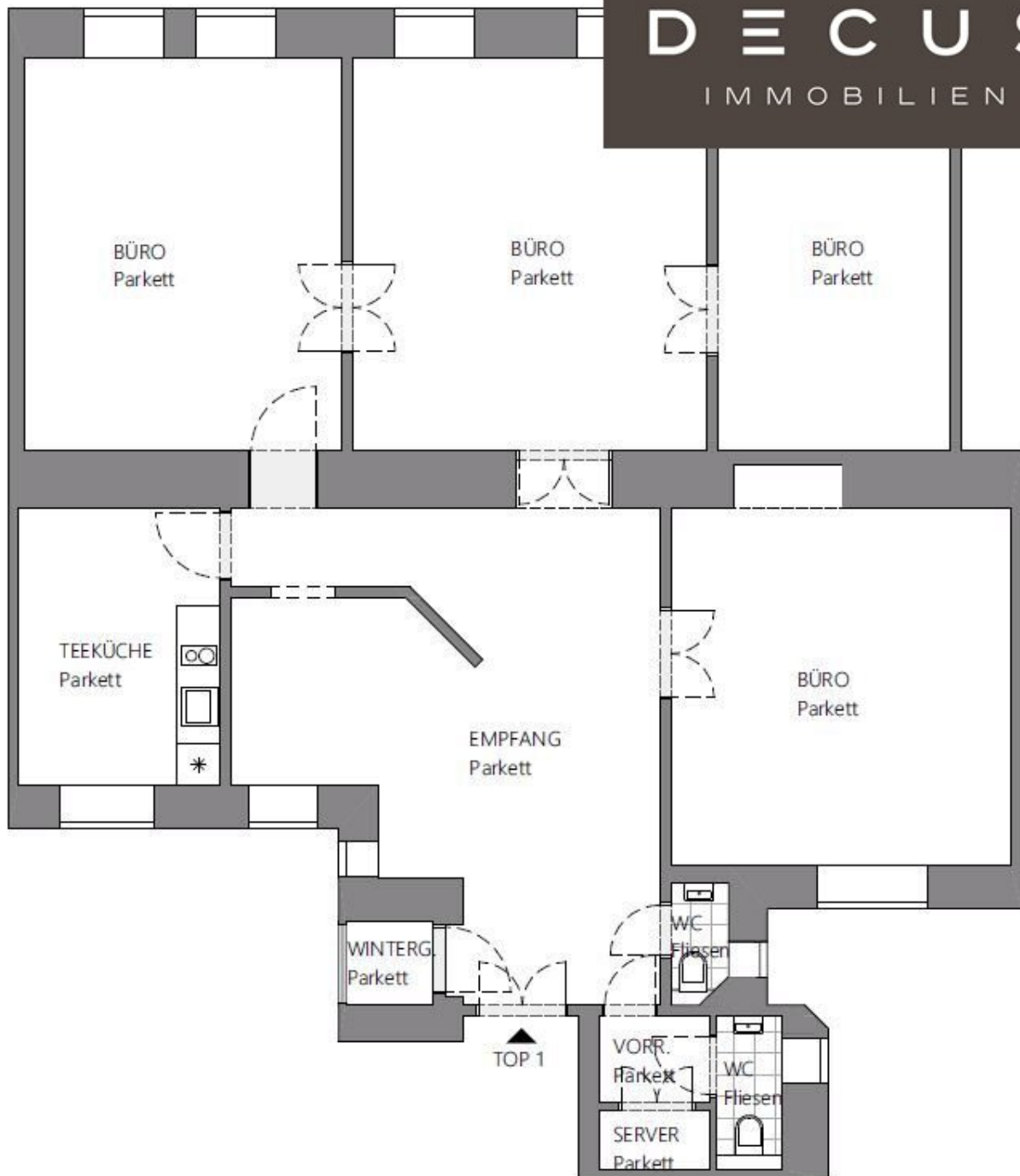






DECUS

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 geschichtsträchtigen 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 (mind. 3 Jahre Kündigungsverzicht)

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
- IT-Verkabelung: Mietersache
- keine Kühlung
- nicht barrierefrei

Hinweis: unecht-steuerbefreite Mieter werden vom Eigentümer nicht akzeptiert

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 180kWh/m²a

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.

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 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