

# **BÜRO in historischem Denkmal-Haus in Toplage der Innenstadt!**



**Objektnummer: 4205**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	16,00 €
<b>Kaltmiete</b>	16,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

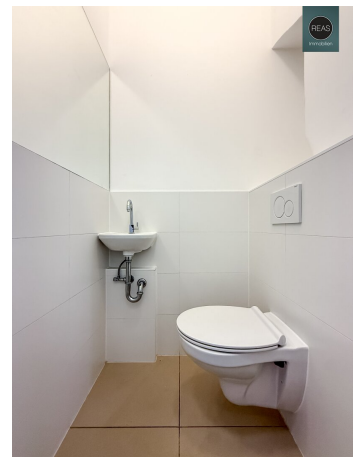
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











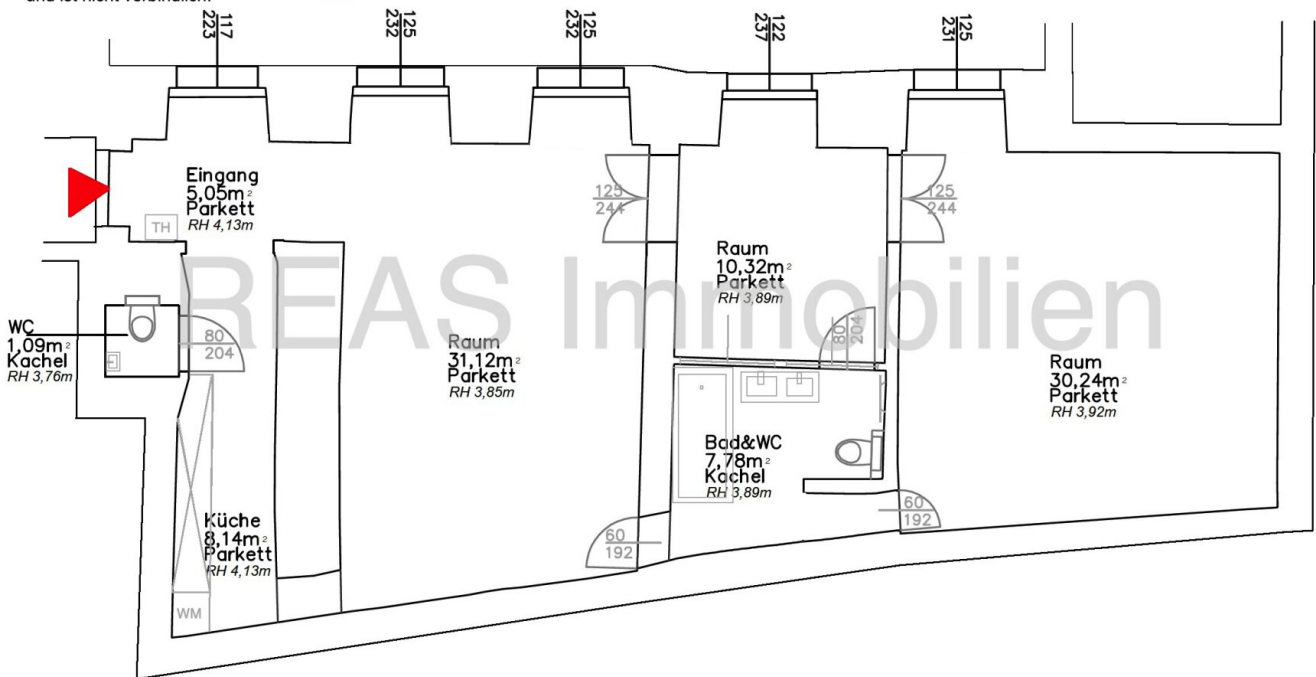




# 1.OG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung als Büro gelangt eine Immobilie in Hofruhelage eines denkmalgeschützten Hauses, mitten im 1. Bezirk (500m zum Stephansdom)!**

**Das Objekt ist sehr gepflegt und wurde vor nicht all zu langer Zeit hochwertig saniert.**

Das Objekt befindet sich in Hofruhelage im 1. Stock (ohne Lift) in einem sehr repräsentativen Haus in absoluter Bestlage und besteht aus:

- 1 Eingangsbereich/Vorraum
- 1 WC mit Waschbecken und Spiegel
- 1 Küche mit vollausgestatteter hochwertiger Einbauküche inkl. aller Geräte (Geschirrspüler, Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombi, Waschbecken) und einem Waschmaschinenanschluss
- 3 Zimmer (2 große Zimmer, 1 kleineres Durchgangszimmer, siehe Grundriss)
- 1 Bad mit WC, Doppelwaschbecken samt Unterschrank und Spiegel, Badewanne sowie einem Handtuchheizkörper

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholz Parkettböden, Flügeltüren, IT-Verkabelung im gesamten Objekt, vollausgestattete hochwertige Küche, hohe Raumhöhen, große Fenster, uvm.

**Miete:** Netto € 16,-/m<sup>2</sup> zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 1.499,84 zzgl. Betriebskosten Netto € 187,68 = Netto Gesamt € 1.687,52 zzgl. 20% Ust. € 337,51 = Brutto Gesamt € 2.025,03 /Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Vertragserrichtungsgebühr:** Netto € 382,70 zzgl. 20% Ust.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht! Kein

Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen

**Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap