| herrliches Büro | PROMINENTE LAGE | FLEISCHMARKT 1



Objektnummer: 1148149

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	637,67 m²
Heizwärmebedarf:	52,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	15.304,08 €
Kaltmiete	17.995,05 €
Miete / m²	24,00 €
Betriebskosten:	2.690,97 €
Heizkosten:	835,35 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

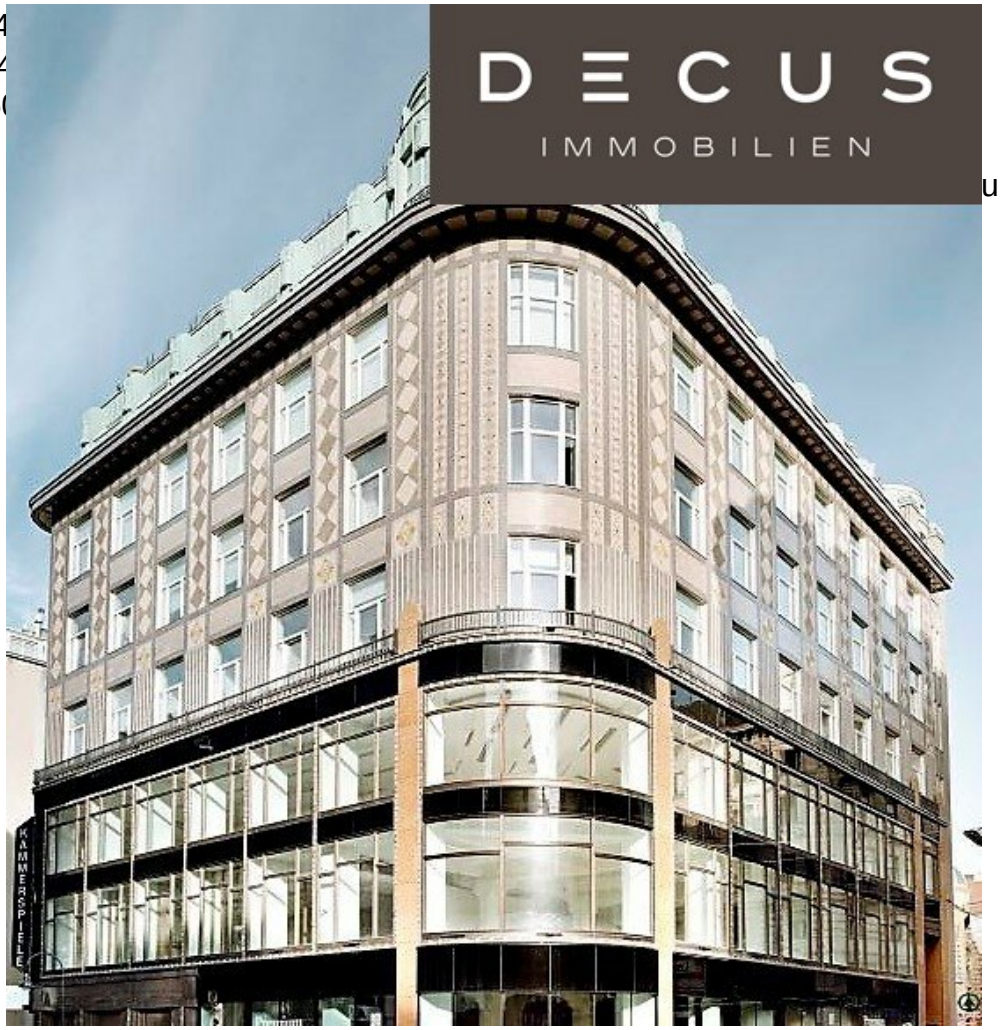


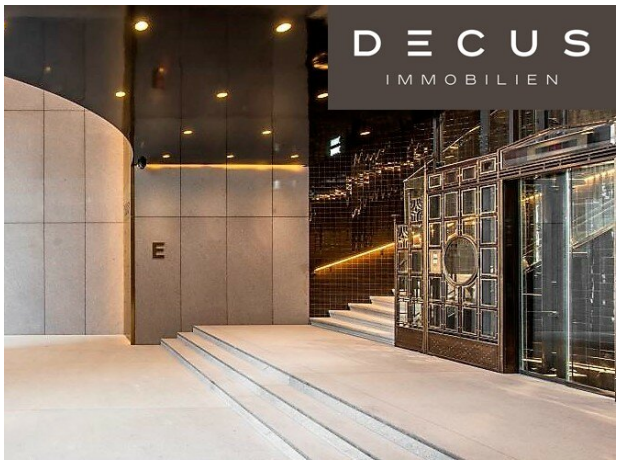
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44
H +43 664 44
F +43 1 35 6

Gerne stehe ur
Verfügung.





DECUS
IMMOBILIEN



4.OBERGESCHOSS
BÜRO

ca. 638 m²



M 1:225

gez.: GA 07.01.2025

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die prominente Lage des Hauses an der Ecke Fleischmarkt und Rotenturmstraße garantiert eine optimale Erreichbarkeit.

Das geschichtsträchtige Haus empfängt seinen neuen Mieter mit kompromissloser High-End-Ausstattung in lichtdurchfluteten, bis zu 3,20 Meter hohen Arbeitsräumen und gediegener Atmosphäre.

Die beiden zentralen U-Bahn-Stationen Schwedenplatz und Stephansplatz sind zu Fuß innerhalb weniger Gehminuten bestens erreichbar.

Durch das vielfältige Angebot an Geschäften und Restaurants ist auch die Versorgung im unmittelbaren Umfeld als ideal zu bezeichnen.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre Laufzeit, 3 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- 2 Eingänge
- 11 Räume (8 davon zentral begehbar)
- tlw. Glastrennwände
- 3,20 m lichte Raumhöhe

- öffenbare Fenster
- Serverraum, gekühlt
- computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- modernste Kühlung/Deckenkühlbalken
- Doppelboden inkl. Bodentanks
- CAT 6 Verkabelung
- abgehängte Decken
- Teppichboden
- ausgestattete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- separate Dusche
- Sicherheits-/Zutrittskontrolle
- Hauseigenes Notstromaggregat
- **Innenfotos werden nachgereicht**

Modernste Technik-/Energiestrategie:

- Niedrigenergiehaus
- innenliegender Blendschutz/Dreischeibenisolierverglasung
- „Free Cooling“ – somit drastische Reduktion des Energieeinsatzes bei der Kühlung
- Hocheffiziente Rotationswärmetauscher
- Einzelraumregelung
- Bewegungsmelder – Nassräume/Flur
- Energieeffiziente Leuchtmittel – minimiert zusätzlich Energieverbrauch

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 52,50kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage vorhanden, auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

U1, U4: Station Schwedenplatz, Autobus Linie 1A, 2A, 3A: Station Stephansplatz, Autobus Linie 2A: Station Schwedenplatz, Straßenbahn Linie 1, 2, N: Station Schwedenplatz

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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