

## | PROMINENTE LAGE | FLEISCHMARKT 1



**Objektnummer: 1148149**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	637,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	15.304,08 €
<b>Kaltmiete</b>	17.995,05 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.690,97 €
<b>Heizkosten:</b>	835,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

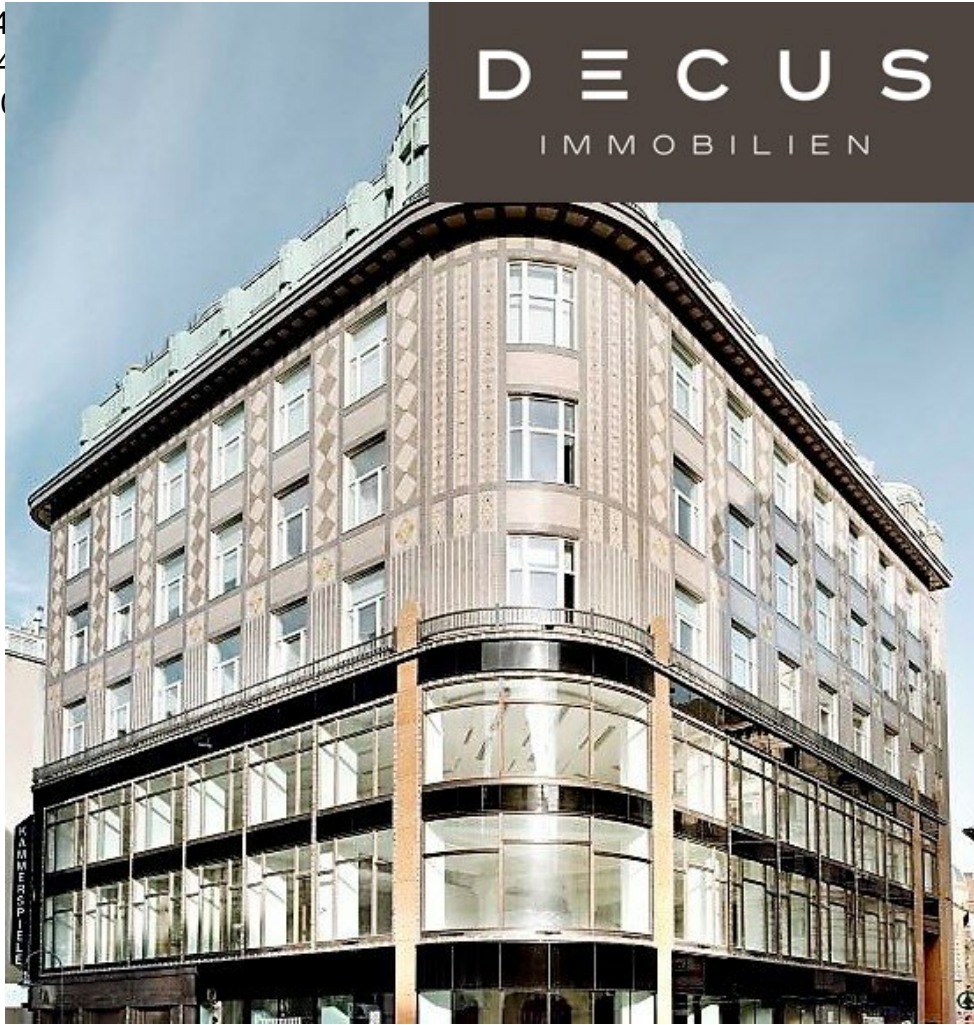


### Sonja Macho

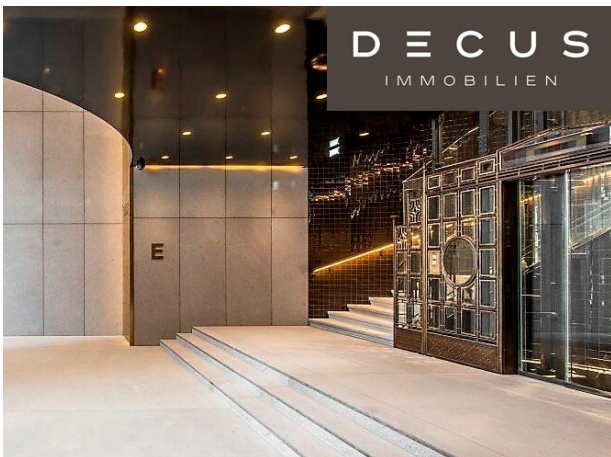
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44  
H +43 664 44  
F +43 1 35 60

Gerne stehen  
Verfügung.

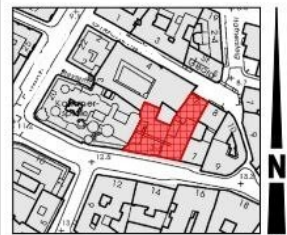


ur



4.OBERGESCHOSS  
BÜRO

ca. 638 m<sup>2</sup>



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

- öffnenbare 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/m<sup>2</sup>.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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <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