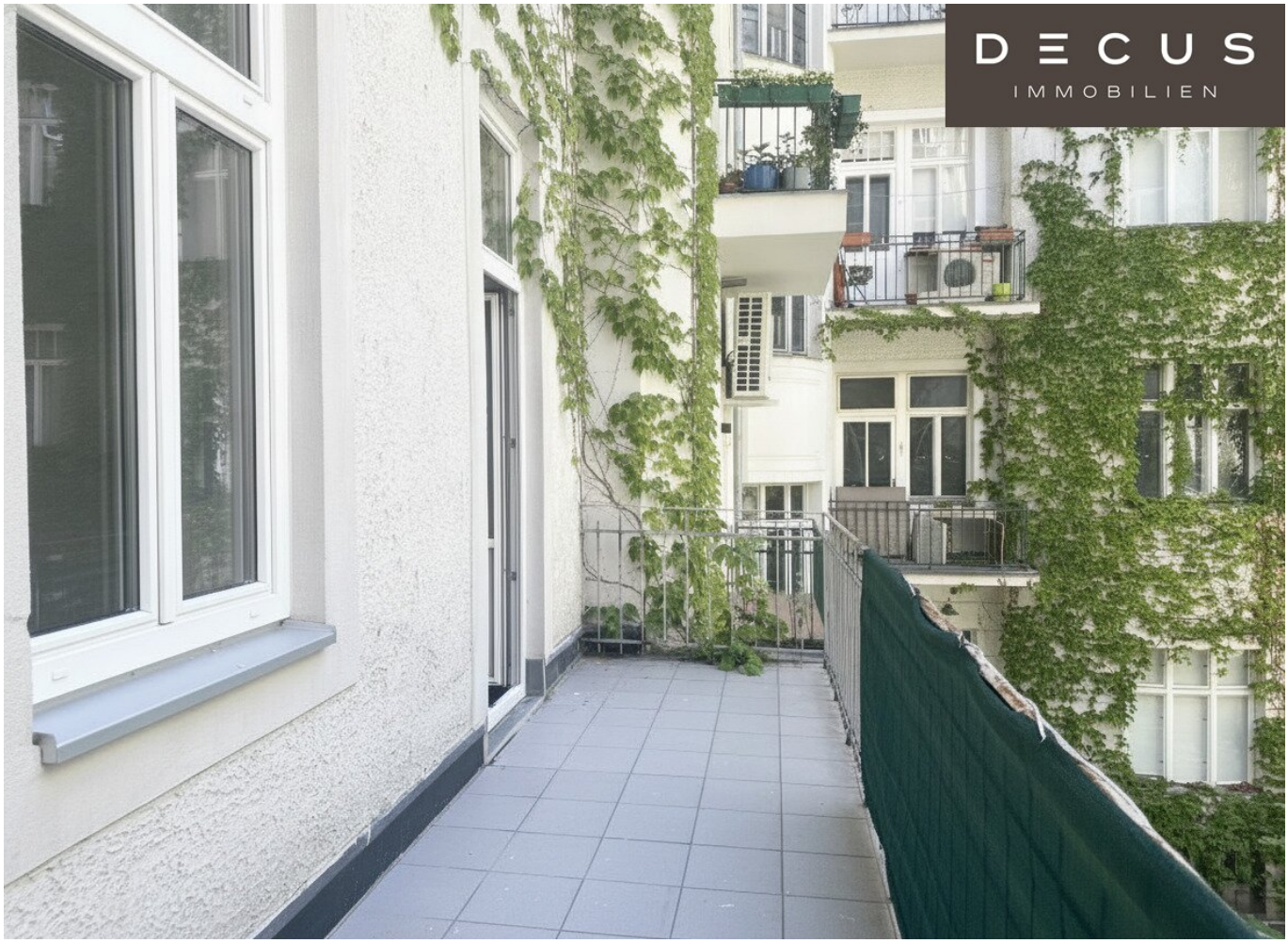
| Altbaubüro | fußläufig Nähe WIEN MITTE



Objektnummer: 1161764/2

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	193,00 m²
Heizwärmebedarf:	97,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,16
Kaltmiete (netto)	3.088,00 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	389,86 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten inkl. Lift (exkl. Heizung und Strom) 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.













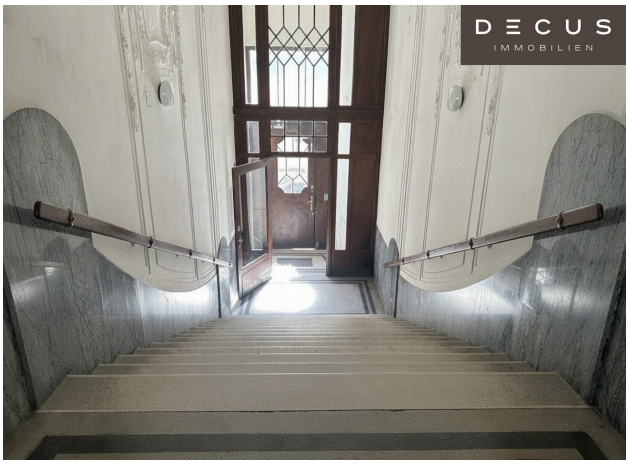


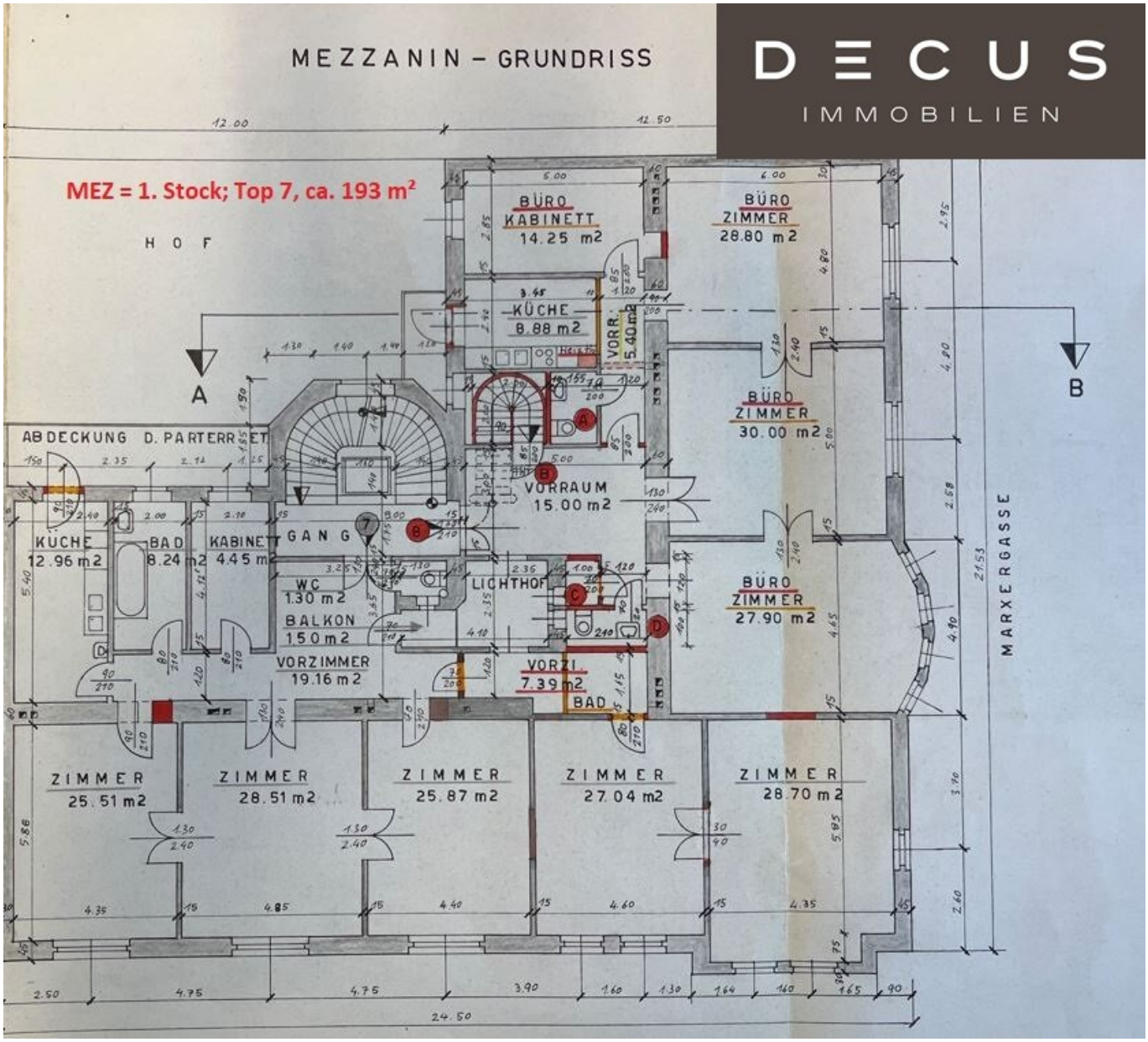











MEZZANIN – GRUNDRISS
DECUS
IMMOBILIEN
MEZ = 1. Stock; Top 7, ca. 193 m²
H O F
BÜRO KABINETT 14.25 m2
BÜRO ZIMMER 28.80 m2
KÜCHE 8.88 m2
VORR. 5.40 m2
BÜRO ZIMMER 30.00 m2
A
B
ABDECKUNG D. PARTERRSET
VORRAUM 15.00 m2
KÜCHE 12.96 m2
BAD 8.24 m2
KABINETT 4.45 m2
GANG
WC 1.30 m2
BALKON 1.50 m2
LICHTHOF
BÜRO ZIMMER 27.90 m2
VORZIMMER 19.16 m2
VORZI 7.39 m2
BAD
MARXERGASSE
ZIMMER 25.51 m2
ZIMMER 28.51 m2
ZIMMER 25.87 m2
ZIMMER 27.04 m2
ZIMMER 28.70 m2

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Altbau-Liegenschaft befindet sich in einem der gefragtesten Bürostandorte des 3. Bezirks. Die Lage verbindet die Nähe zur Wiener Innenstadt mit dem vielseitigen Angebot des Viertels rund um Wien Mitte, den Stadtpark und den Donaukanal.

Die verfügbaren Flächen bieten Unternehmen ein professionelles Arbeitsumfeld mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich für unterschiedlichste Organisationsstrukturen.

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Distanz und sorgen für hohe Aufenthaltsqualität im Arbeitsalltag.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zu Wien Mitte und dem Verkehrsknotenpunkt Landstraße ist der Standort optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig gewährleisten die zentralen Verkehrsachsen eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr.

Die Kombination aus zentraler Lage, urbanem Umfeld und flexiblen Büroflächen macht den Standort zu einer attraktiven Unternehmensadresse im Herzen des dritten Bezirks.

Die Betriebskosten inkl. Lift (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: Laufzeit nach Vereinbarung, mind. 3 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Mietpreise: sind als ab-Preise zu verstehen

Ausstattung:

- öffenbare Fenster

- Gasetagenheizung
- getrennte Sanitäreinheiten
- Parkett-/Teppich-/PVC-/Fliesenboden
- Teeküche-/Teeküchenanschlüsse
- tlw. Balkon
- keine Kühlung (Einbau durch den Vermieter gegen Aufpreis möglich)
- tlw. EDV-Verkabelung vorhanden, grundsätzlich Mietersache
- Personenlift
- nicht barrierefrei
- Fahrradabstellplatz im Nebenhaus
- **HP: Top 5, ca. 140 m²: 3 Räume (zentral begehbar), CAT-7 Verkabelung vom Vormieter vorhanden (VERMIETET)**
- **MEZ = 1. Stock: Top 7, ca. 190 m²: 6 Räume (5 davon zentral begehbar), Balkon, Dusche (Plan verfügbar, MEZ); RESERVIERT**
- **1. Stock = 2. Stock: Top 10, ca. 180 m²: 5 Räume (4 davon zentral begehbar), großzügiger Empfang (nur Geschossplan verfügbar, 1. Stock)**
- **KG: Top 1A, gesamt ca. 520 m²: Straßenzugang, Lift ins KG palettentauglich,**

Rolltor (nicht mehr verfügbar)

- Pläne auf Anfrage (liegen uns derzeit nicht vor)

Anmerkung:

Individuelle Adaptierungsarbeiten können je nach Bedarf und nach entsprechender Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien umgesetzt werden.

Die Details sind im Zuge der Mietvertragsverhandlungen abzustimmen.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97,3kWh/m²a

Stellplätze:

Öffentliche Garagen in unmittelbarer Umgebung

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3, U4 (Station Wien Mitte–Landstraße), S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S7, City Airport Train (CAT), Straßenbahn: Linien O und 1, Bus: Linie 74A;

Die Liegenschaft ist sowohl über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen als auch über die Südosttangente (A23) hervorragend erreichbar. Die zentrale Lage nahe dem Stadtzentrum ermöglicht kurze Fahrzeiten zu den wichtigsten Geschäfts- und Verwaltungsstandorten Wiens.

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap