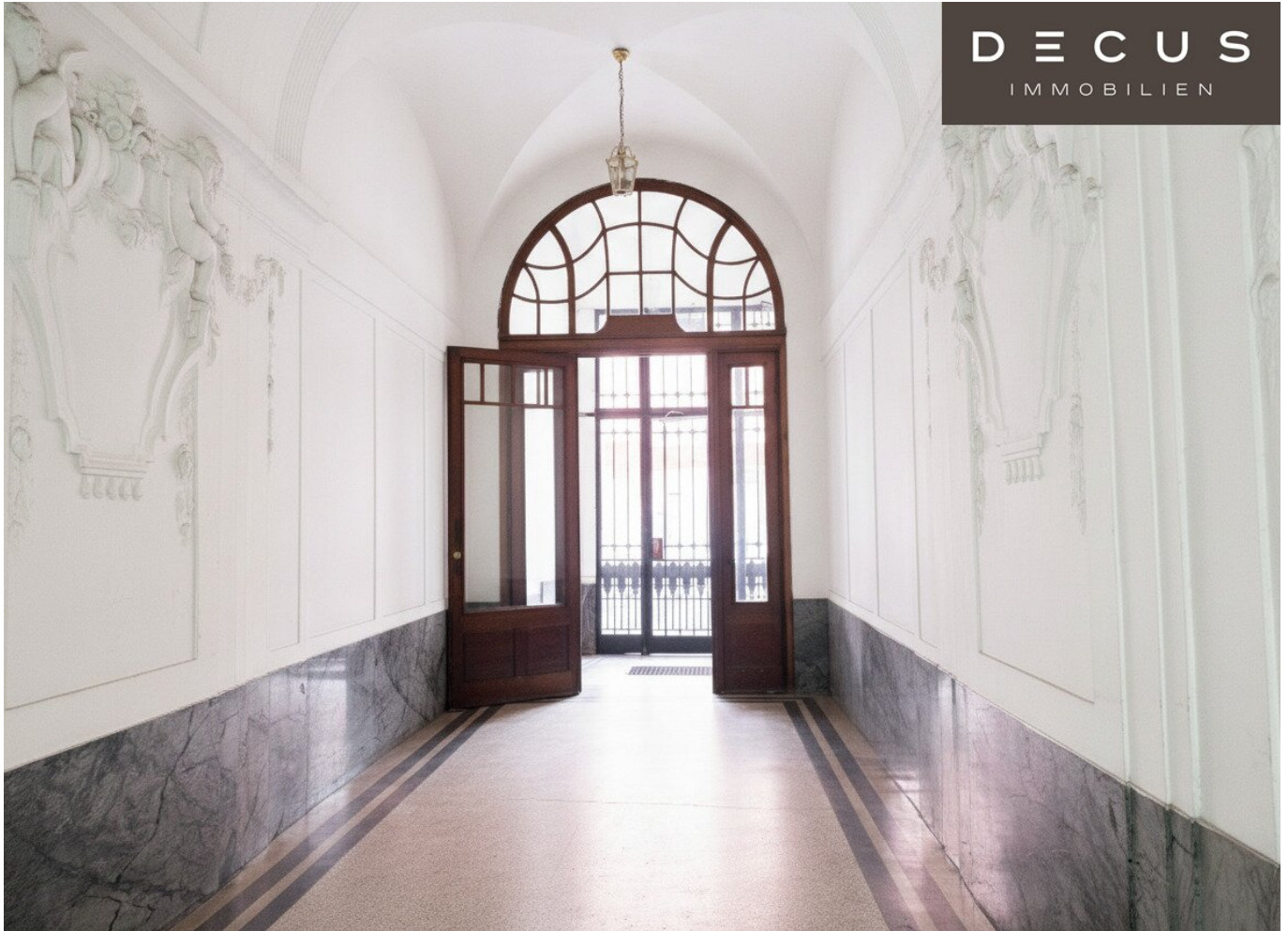


**| Helle Altbaubüroflächen | in unmittelbarer Nähe WIEN  
MITTE**



**Objektnummer: 1161264/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	136,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,30
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.189,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner

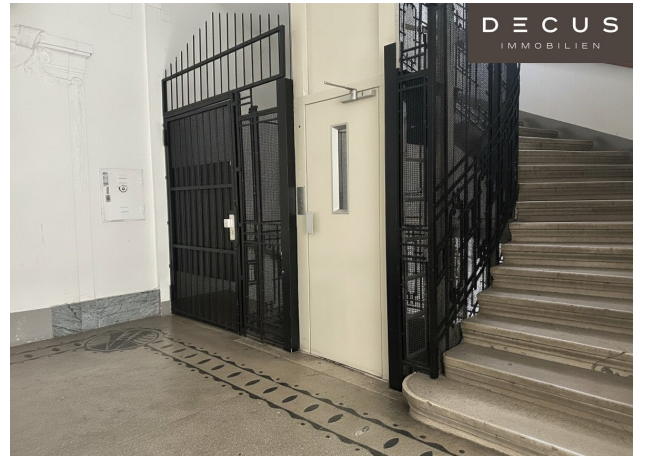
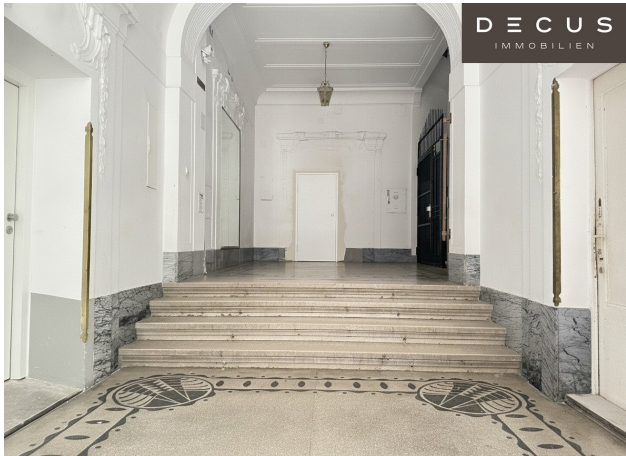


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

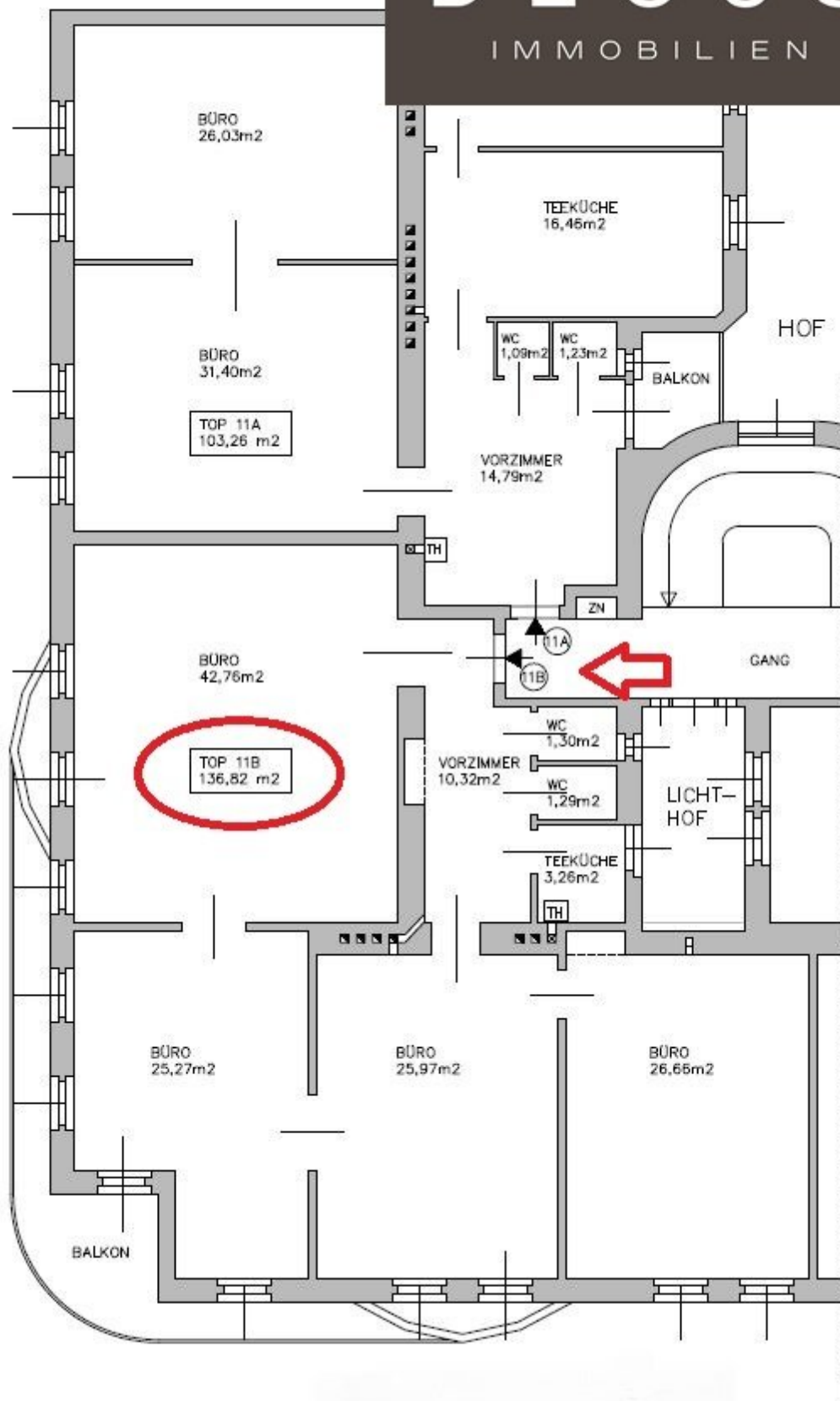
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

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





### 3. STOCK



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in ausgezeichneter Innenstadtlage im 3. Wiener Gemeindebezirk und verbindet eine repräsentative Geschäftsadresse mit den Vorzügen eines lebendigen urbanen Umfelds und stellt damit eine attraktive Lösung für Unternehmen dar, die Wert auf einen professionellen Unternehmensauftritt und eine nachhaltige Standortentscheidung legen.

Die zur Vermietung stehenden Büroflächen eignen sich sowohl für klassische Bürokonzepte als auch für innovative Arbeitswelten und können flexibel an individuelle Unternehmensanforderungen angepasst werden.

Großzügige Raumstrukturen sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen optimale Voraussetzungen für produktives Arbeiten.

Die zentrale Lage und die ausgezeichnete Erreichbarkeit bieten Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gleichermaßen hohen Komfort.

Der Standort überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum, eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sowie ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr.

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

Mietvertrag: Laufzeit nach Vereinbarung

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Mietpreise: sind als ab-Preise zu verstehen

## Ausstattung:

- öffenbare Fenster
- Gasetagenheizung
- ca. 230 m<sup>2</sup> Büro: keine Kühlung (Einbau durch den Vermieter gegen Aufpreis möglich)
- ca. 140 m<sup>2</sup> Büro: Kühlung via Splitgeräte vorhanden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Parkett-/Fliesenboden
- EDV-Verkabelung: Mietersache
- Personenlift
- nicht barrierefrei
- Fahrradabstellplatz
- **1.Stock: Top 5, ca. 230 m<sup>2</sup>: 7 Räume (6 davon zentral begehbar), umfassende Sanierung notwendig (siehe unten Anmerkung: bzgl. Adaptierung), Kühlung nachrüstbar**
- **3. Stock: Top 11b, ca. 140 m<sup>2</sup>: ordentlicher Zustand (bis Ende Juni 2026 vermietet), gekühlt**
- 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.**

**HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 114,8kWh/m<sup>2</sup>a

**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 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 <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