| UNBEFRISTET | helle Altbaubürofläche (voraussichtlich ab Februar/März 2027) | in unmittelbarer Nähe WIEN MITTE



Objektnummer: 1161264

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	230,03 m²
Heizwärmebedarf:	114,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaltmiete (netto)	4.370,57 €
Kaltmiete	4.786,92 €
Miete / m²	19,00 €
Betriebskosten:	416,35 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner

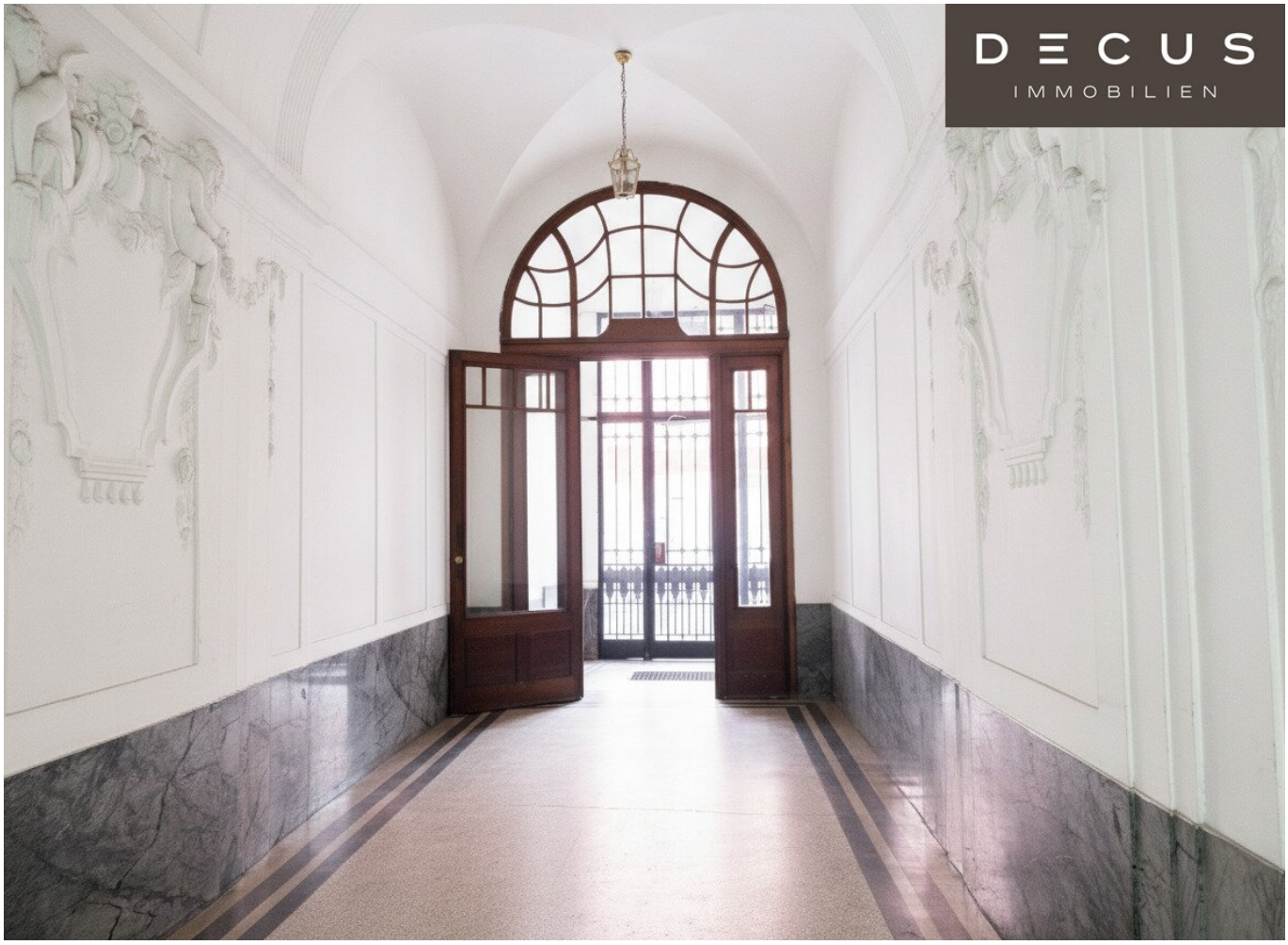


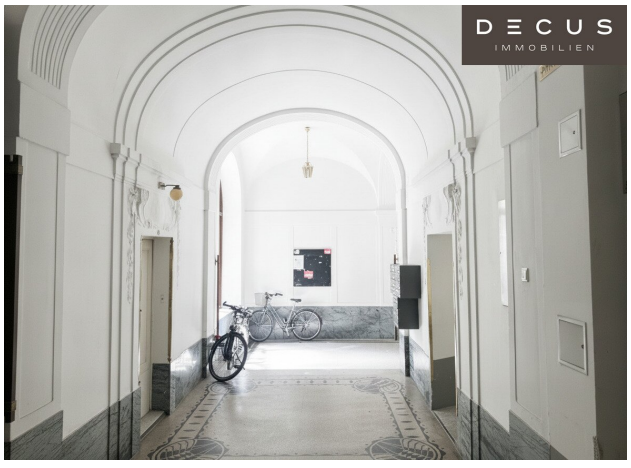
Sonja Macho

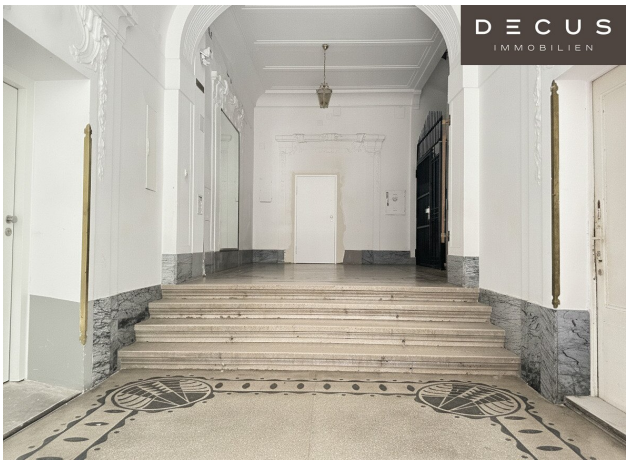
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

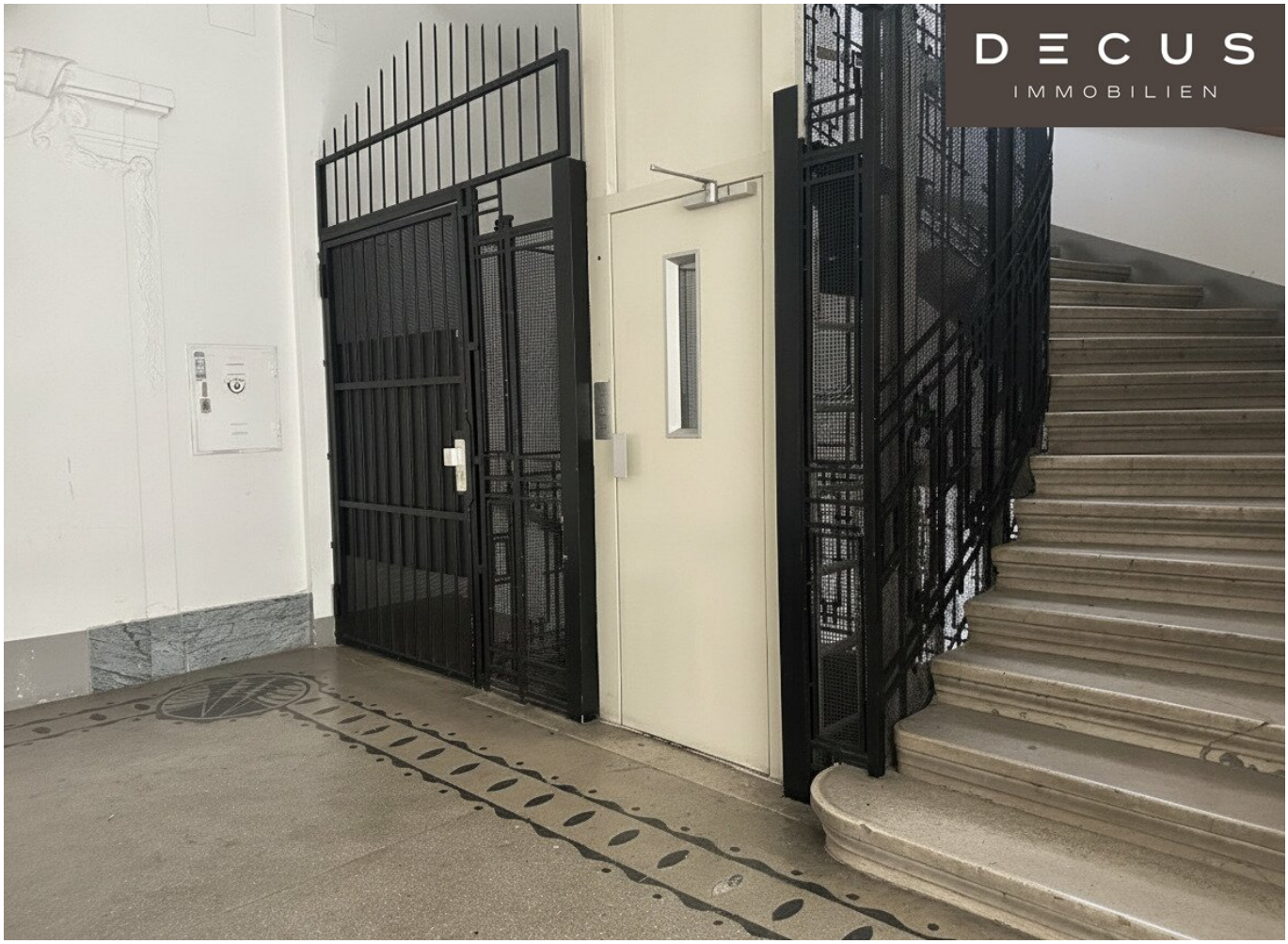
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

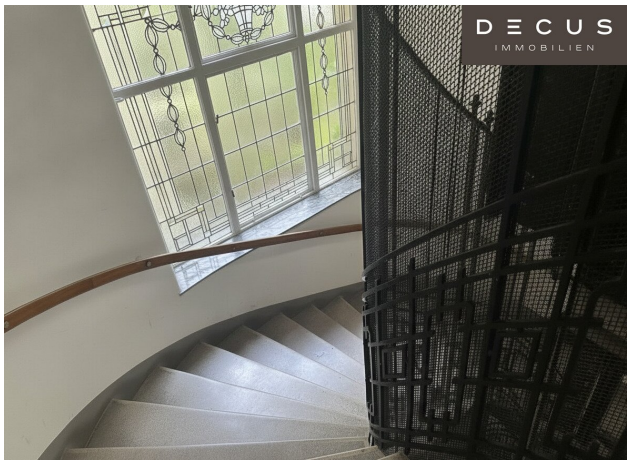
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



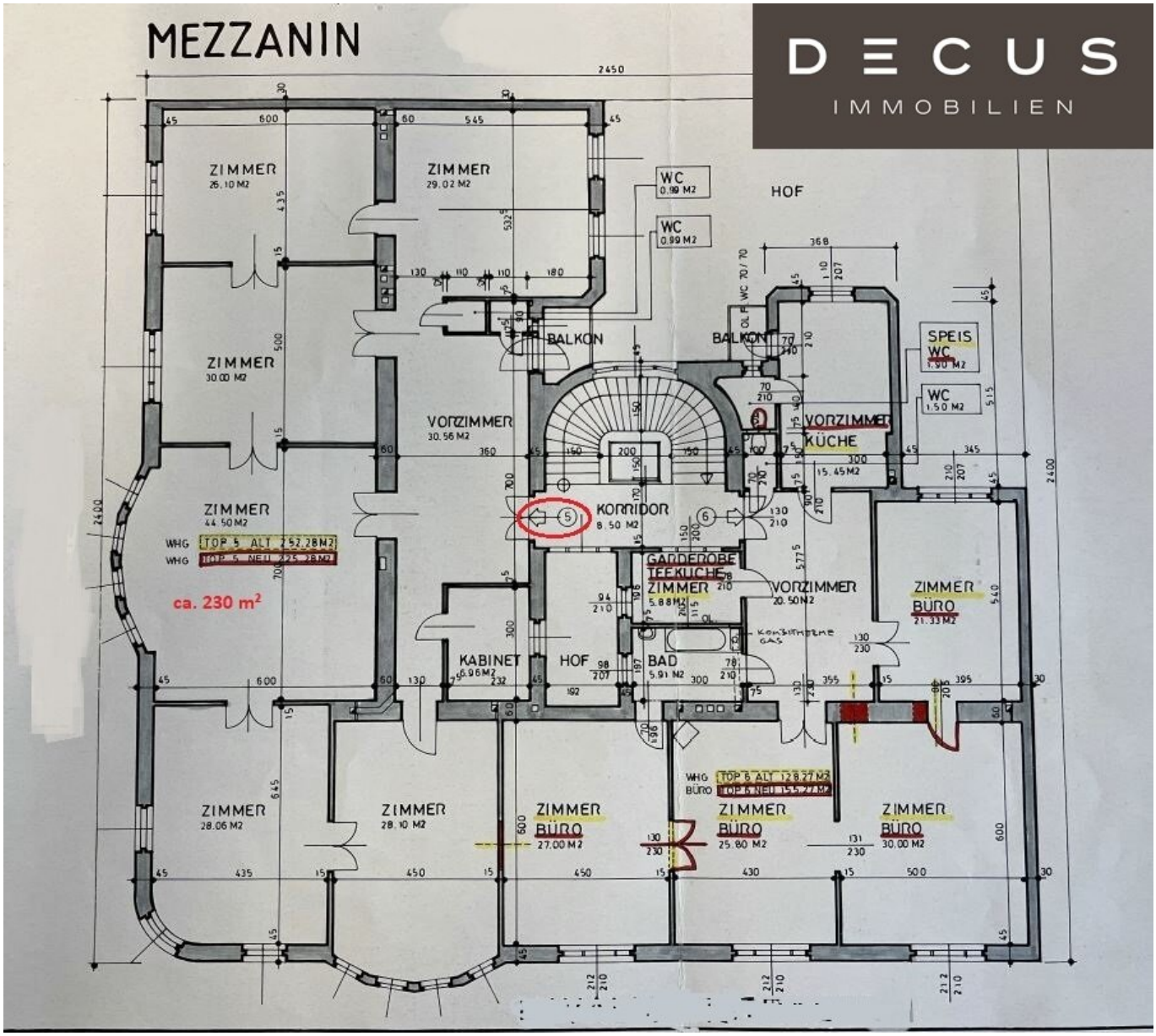









SuperCycle


MEZZANIN
DECUS
IMMOBILIEN
ZIMMER
26.10 M2
ZIMMER
29.02 M2
WC
0.99 M2
WC
0.99 M2
HOF
ZIMMER
30.00 M2
BALKON
BALKON
SPEIS
WC
1.90 M2
WC
1.50 M2
VORZIMMER
30.56 M2
VORZIMMER
KÜCHE
15.45 M2
ZIMMER
44.50 M2
WHG TOP 5 ALT 252.28M2
WHG TOP 5 NEU 225.28M2
ca. 230 m²
KORRIDOR
8.50 M2
GARDEROBE
TEEKÜCHE
ZIMMER
5.88M2
VORZIMMER
20.50M2
ZIMMER
BÜRO
21.33M2
KABINET
6.96M2
HOF
BAD
5.91 M2
ZIMMER
28.06 M2
ZIMMER
28.10 M2
ZIMMER
BÜRO
27.00 M2
WHG TOP 6 ALT 128.27 M2
BÜRO TOP 6 NEU 155.27 M2
ZIMMER
BÜRO
25.80 M2
ZIMMER
BÜRO
30.00 M2

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: unbefristet, Kündigungsverzicht mind. 5 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- öffenbare Fenster
- Gasetagenheizung
- getrennte Sanitäreinheiten
- Parkett-/Fliesenboden
- Personenlift
- nicht barrierefrei
- Fahrradabstellplatz
- **MEZ = 1.Stock: Top 5, ca. 230 m²: 7 Räume (6 davon zentral begehbar), die Fläche wird derzeit umfassend saniert (Bezug voraussichtlich Februar/März 2027)**
- **3. Stock: Top 11b, ca. 140 m²: ordentlicher Zustand, gekühlt (vermietet)**

Die Sanierung umfasst:

- Parkettbodenrenovierung bzw. tlw. Bodentausch
- Fliesen in den Sanitärräumen und der Teeküche
- neue Elektrik
- Kühlung (Büroräume, Empfang)

- Fenstertausch
- Wände verspachtelt und weiß ausgemalen
- Türen und Zargen abgeschliffen und neu gestrichen
- neue Heizkörper
- neue Sanitäreinheiten (D/H) mit Handwaschbecken und Lüftung
- neue Therme (in der Küche)
- eingerichtete Teeküche
- Auslässe für Deckenbeleuchtung
- CAT6 Verkabelung, Unterputz
- Serverschrank

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

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 114,8kWh/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