| gekühltes Dachgeschossbüro | in herrlicher Innenstadtlage



Objektnummer: 1161947

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	147,90 m²
Heizwärmebedarf:	113,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.955,04 €
Kaltmiete	3.457,90 €
Miete / m²	19,98 €
Betriebskosten:	502,86 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (exkl. Heizung, Kühlung, Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

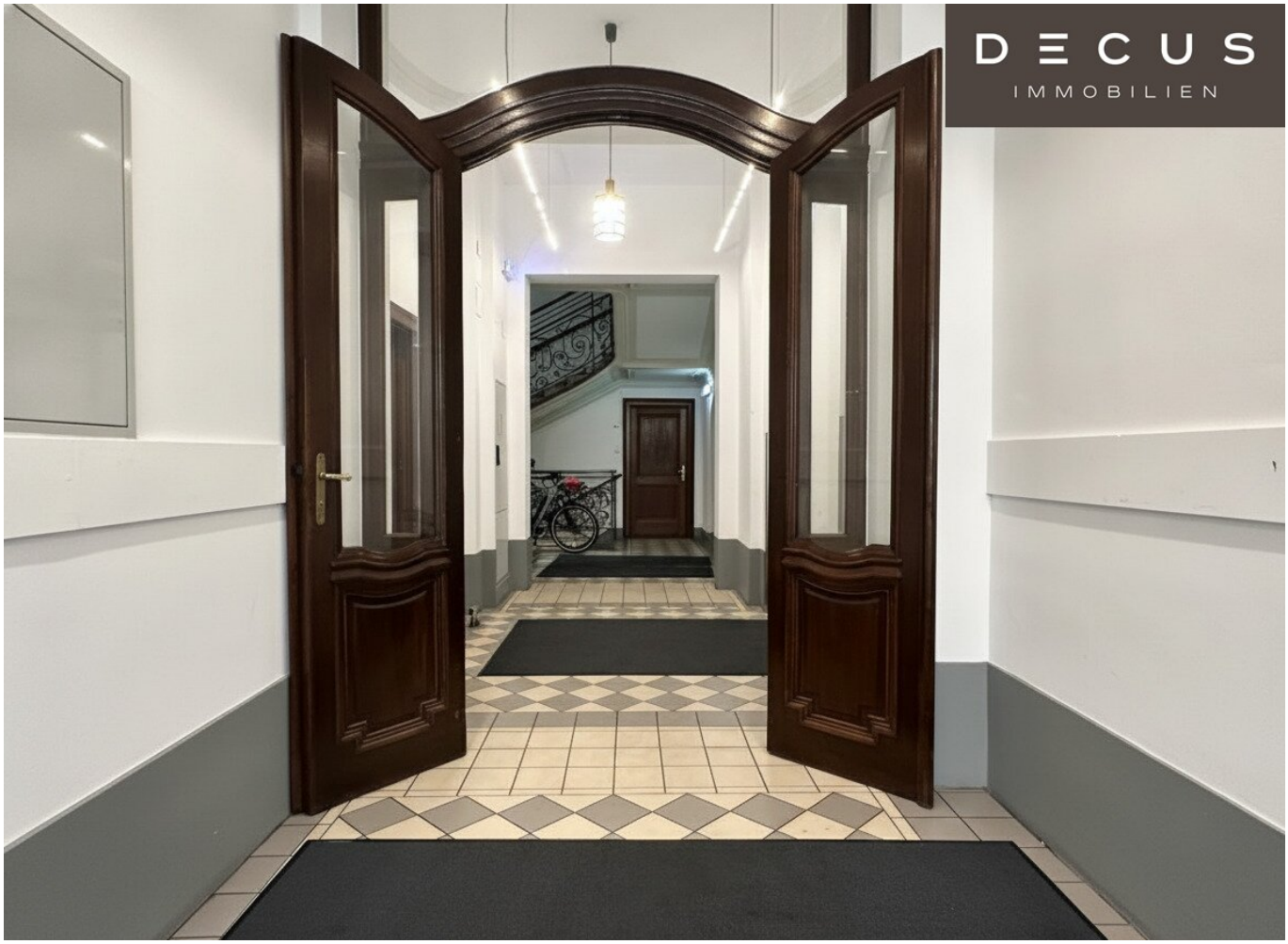
Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1

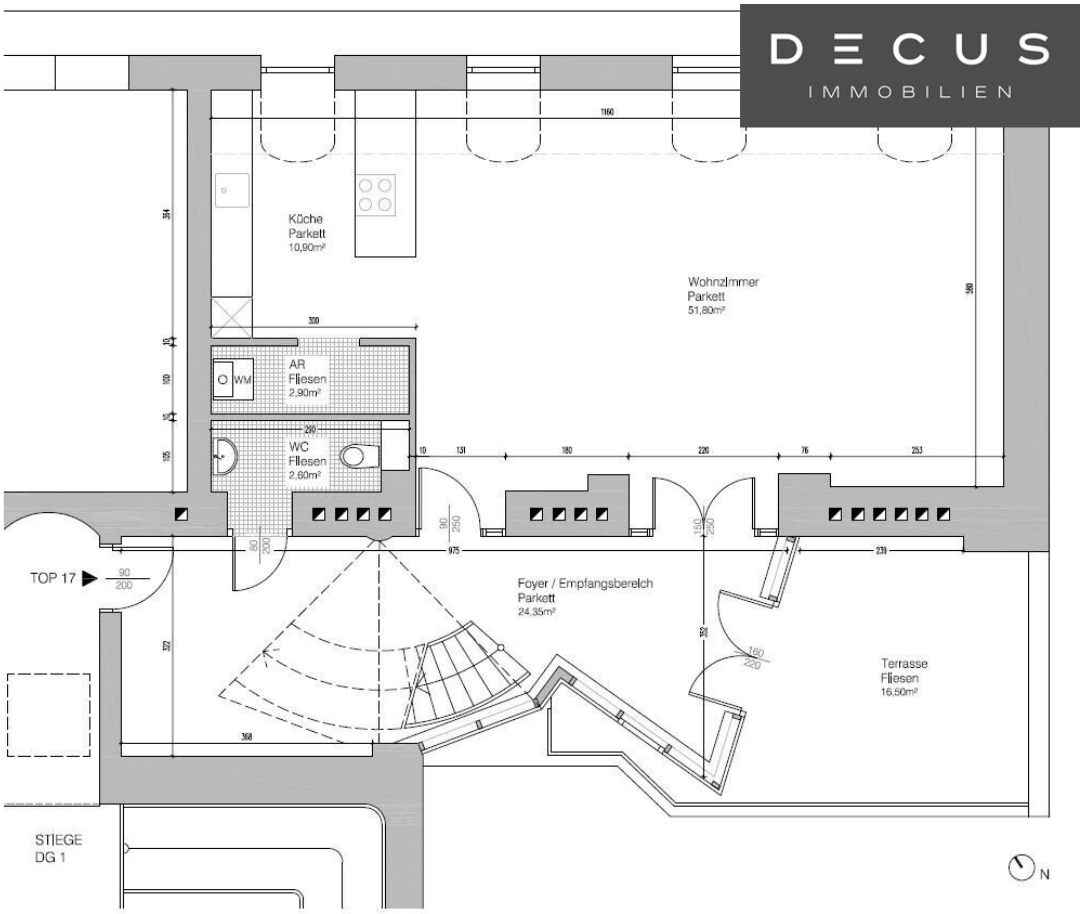






Planinhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.

DECUS
IMMOBILIEN

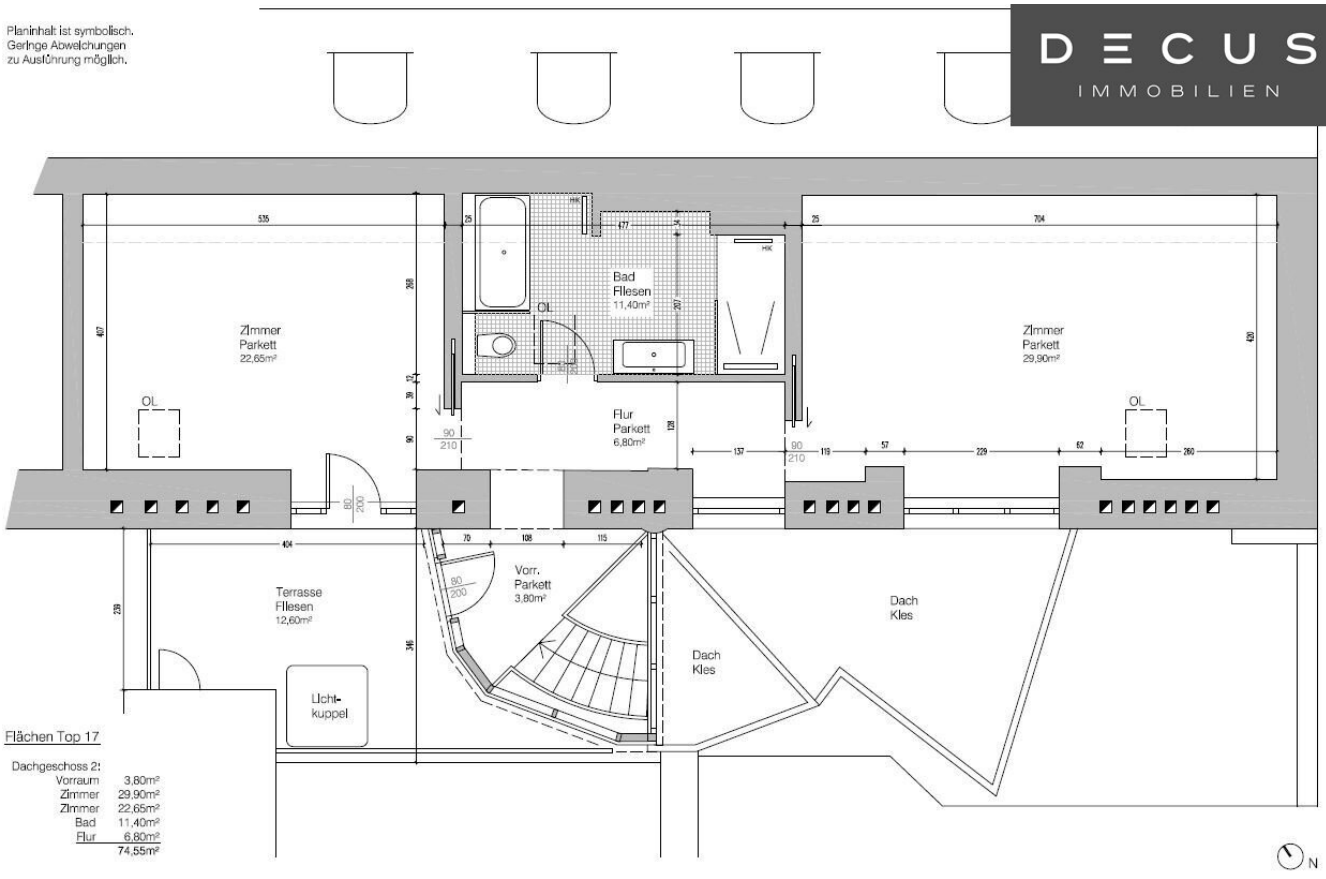


Flächen Top 17

Dachgeschoss 1:	
Foyer /Empfang	24,35m²
Wohnzimmer	51,80m²
Küche	10,90m²
WC	2,60m²
AR	2,90m²
	92,55m²
Dachgeschoss 2:	
Vorraum	3,80m²
Zimmer	29,90m²
Zimmer	22,65m²
Bad	11,40m²
Flur	6,80m²
	74,55m²
Gesamt:	167,10m²

Planinhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.

DECUS
IMMOBILIEN

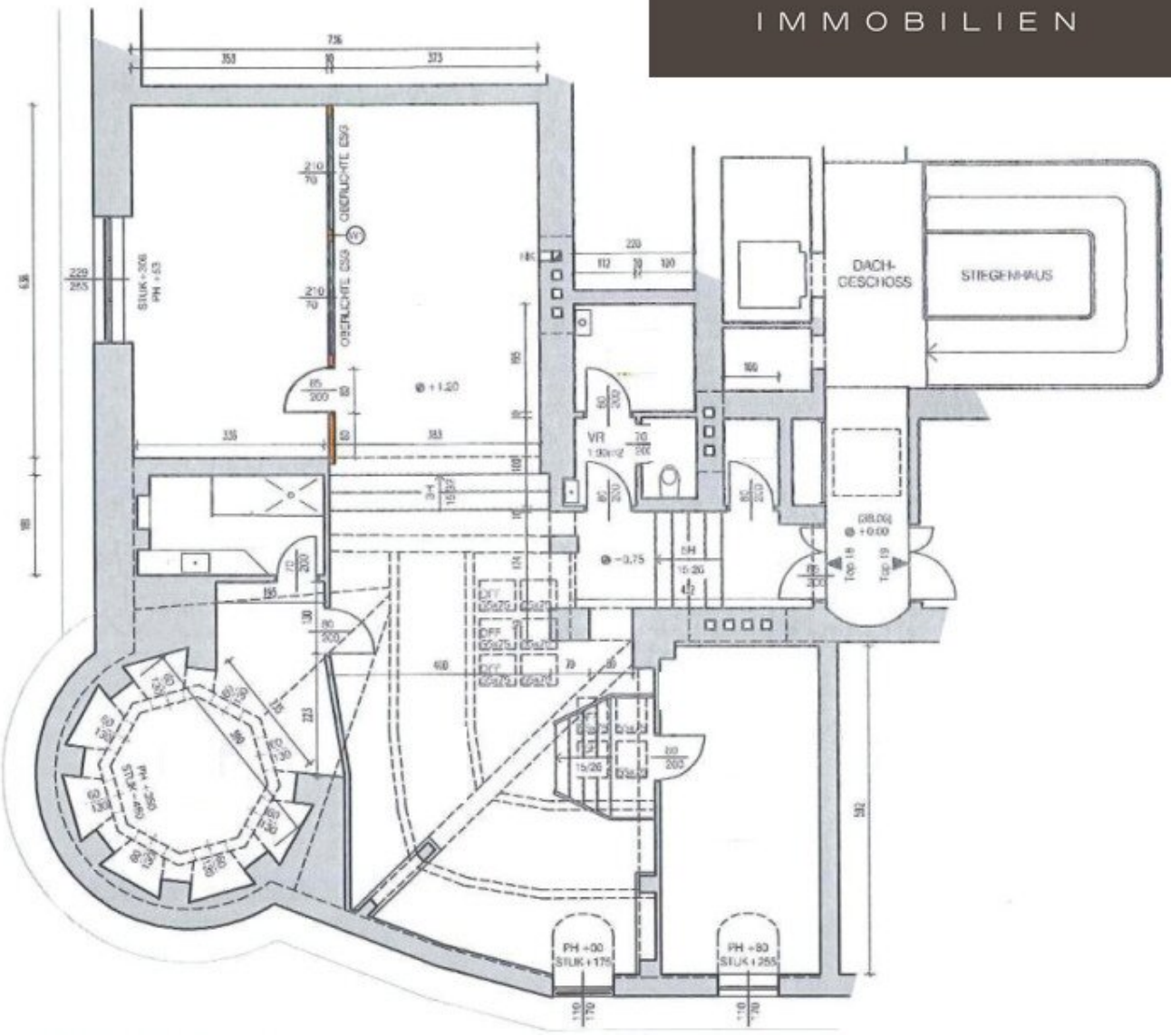


Flächen Top 17

Dachgeschoss 2:

Vorraum	3,80m²
Zimmer	29,90m²
Zimmer	22,65m²
Bad	11,40m²
Flur	6,80m²
	74,55m²

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft liegt im **Zentrum des 1. Bezirks**, nur wenige Gehminuten von Stephansplatz, Schwedenplatz und dem Donaukanal entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Mehrere U-Bahn-Linien sowie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit aus allen Teilen Wiens.

Diese Büroflächen befindet sich in einer der begehrtesten Adressen der Wiener Innenstadt. Die zentrale Lage im historischen Stadtkern verbindet urbanes Flair mit hervorragender Erreichbarkeit und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit hohen Ansprüchen an Standortqualität und Repräsentation.

Besondere Dachgeschossflächen, ein professionelles Arbeitsumfeld sowie die unmittelbare Nähe zu wichtigen Geschäfts- und Dienstleistungsstandorten schaffen optimale Rahmenbedingungen für moderne Unternehmen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Gastronomie-, Einkaufs- und Serviceangeboten aus.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung, Kühlung, Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: befristet, 5 Jahre Laufzeit

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Highlights:

- Exklusive Innenstadtadresse
- Repräsentativer Unternehmensstandort

- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Ausgezeichnete Infrastruktur im direkten Umfeld
- Vielfältige Gastronomie- und Nahversorgungsangebote
- Attraktives historisches Umfeld
- Hohe Standortqualität für Kunden- und Mitarbeiterverkehr

Ausstattung:

DG, ca. 167 m² plus 2 Terrassen (vermietet)

- 2 Ebenen durch Innenstiege verbunden
- öffenbare Fenster
- **3 Räume (zentral begehbar)**
- eingerichtete Küche
- großzügiger Vorraum
- AR
- **Kühlung**

- Fernwärme
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- WC
- Parkett-/Fliesenboden
- **2 Terrassen**
- Personenlift
- nicht barrierefrei

DG, ca. 148 m²

- öffenbare Fenster
- open Space Bereich
- 3 abgetrennte Räume
- eingerichtete Teeküche
- WC
- Parkett-/Fliesenboden

- **Kühlung**
- Fernwärme
- Badezimmer mit Dusche
- Personenlift
- nicht barrierefrei

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 113,10kWh/m².a

Stellplätze:

Öffentliche Garagen befinden sich in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung:

In wenigen Gehminuten erreichbar sind die U-Bahn-Stationen U1 und U3 am Stephansplatz sowie die Linien U1 und U4 am Schwedenplatz. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Busverbindungen im Umfeld der Wiener Innenstadt. Dadurch ist eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aus allen Teilen Wiens gewährleistet.

Die zentrale Lage im 1. Bezirk ermöglicht eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Über die Ringstraße, den Franz-Josefs-Kai und die Donaukanal-Achse sind die wichtigsten Verkehrsverbindungen Wiens rasch erreichbar. Die Anbindung an die Südosttangente (A23) sowie die Autobahnen A2, A4 und A22 erfolgt in kurzer Fahrzeit.

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