ATTRAKTIVES BÜRO/PRAXIS IM REPRÄSENTATIVEN JUGENDSTILHAUS VON OTTO WAGNER / DIREKT AM NASCHMARKT



Außenansicht

Objektnummer: 120973

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köstlergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	145,00 m²
Gesamtfläche:	145,00 m²
Bürofläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaltmiete (netto)	2.249,00 €
Kaltmiete	2.249,00 €
Miete / m²	15,51 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A




Vorsicht! Aufzug!







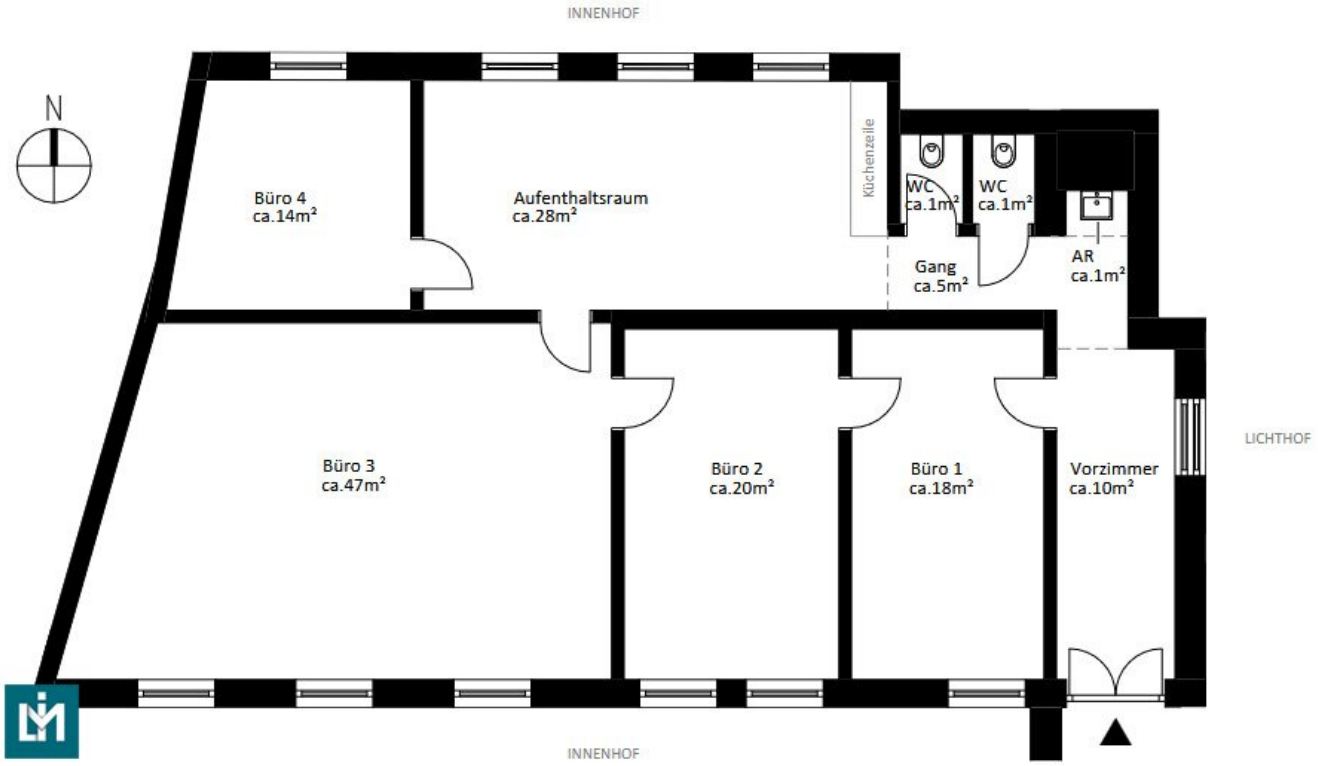









VERHALTEN IM BRANDFALL


INNENHOF
N
Büro 4
ca.14m²
Aufenthaltsraum
ca.28m²
Küchenzeile
WC
ca.1m²
WC
ca.1m²
AR
ca.1m²
Gang
ca.5m²
Büro 3
ca.47m²
Büro 2
ca.20m²
Büro 1
ca.18m²
Vorzimmer
ca.10m²
LICHTHOF
INNENHOF

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses **ca. 145m² große 5 - Zimmer Büro/Praxis**, in ausgezeichneter Lage des **6. Wiener Gemeindebezirks (Mariahilf).** Das Büro/Praxis befindet sich in einem der bedeutendsten Jugendstilbauten Wiens und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Nutzung. Die reich ornamentierte Fassade ist international bekannt und steht sinnbildlich für den Aufbruch in die moderne Architektur.

Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen, Architekturbüros, Unternehmensberatungen oder kreative Dienstleister, die Wert auf eine prestigeträchtige Adresse und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen. Das Objekt befindet sich in der **5. Etage (mit Lift),** in **absoluter Ruhelage** und ist **nördlich (Hofseite)** als auch **südlich (Hofseite)** ausgerichtet. Die Liegenschaft ist teilweise **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Büro 1 (ca. 18m²) S
- Büro 2 mit Deckenfenster (ca. 20m²) S
- Büro 3 mit Deckenfenster (ca. 47m²) S
- Büro 4 (ca. 14m²) N
- Aufenthaltsraum (ca. 28m²) N
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- Abstellraum mit Waschbecken

Hohe Räume sowie klassische Altbaudetails schaffen eine außergewöhnliche

Arbeitsatmosphäre. Die klare Struktur der Räume ermöglicht sowohl Einzelbüros als auch Team- oder Besprechungsräume. Die gepflegte Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten innerstädtischen Büro- und Geschäftsadressen Wiens. Die unmittelbare Nähe zur **Linken Wienzeile**, zur **Mariahilfer Straße** sowie zur **Wiener Innenstadt** garantiert eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Nahversorger und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Umgebung und bieten ideale Voraussetzungen für Mitarbeitende und Kunden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind fußläufig erreichbar: **59A**, Station Preßgasse (Oper, Karlsplatz-Bhf. Meidling), **57A**, Station Laimgrubengasse (Burgring-Rudolfsheim, Anschützgasse), **U4**, Station Kettenbrückengasse (Hütteldorf-Heiligenstadt), **13A**, Station Haus des Meeres (Alser Straße, Skodagasse-Hauptbahnhof), **14A**, Station Haus des Meeres (Neubaugasse-Reumannplatz).

HINWEIS: *DAS MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN-AKONTO BETRÄGT DERZEIT EUR 248,20,- NETTO (EXKL. UST.). DIE ANGEGEBENEN PREISE VERSTEHEN SICH ALS NETTOPREISE. IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3 MONATSMIETEN ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG.* FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer

anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap