# Traumobjekt in einem historischen Denkmal-Haus in Toplage der Innenstadt!




**Objektnummer: 4579**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 122,99 m² |
| **Bürofläche:** | 122,99 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.828,77 € |
| **Kaltmiete** | 3.123,95 € |
| **Miete / m²** | 23,00 € |
| **Betriebskosten:** | 245,98 € |
| **USt.:** | 624,79 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**REAS Immobilien**

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7



























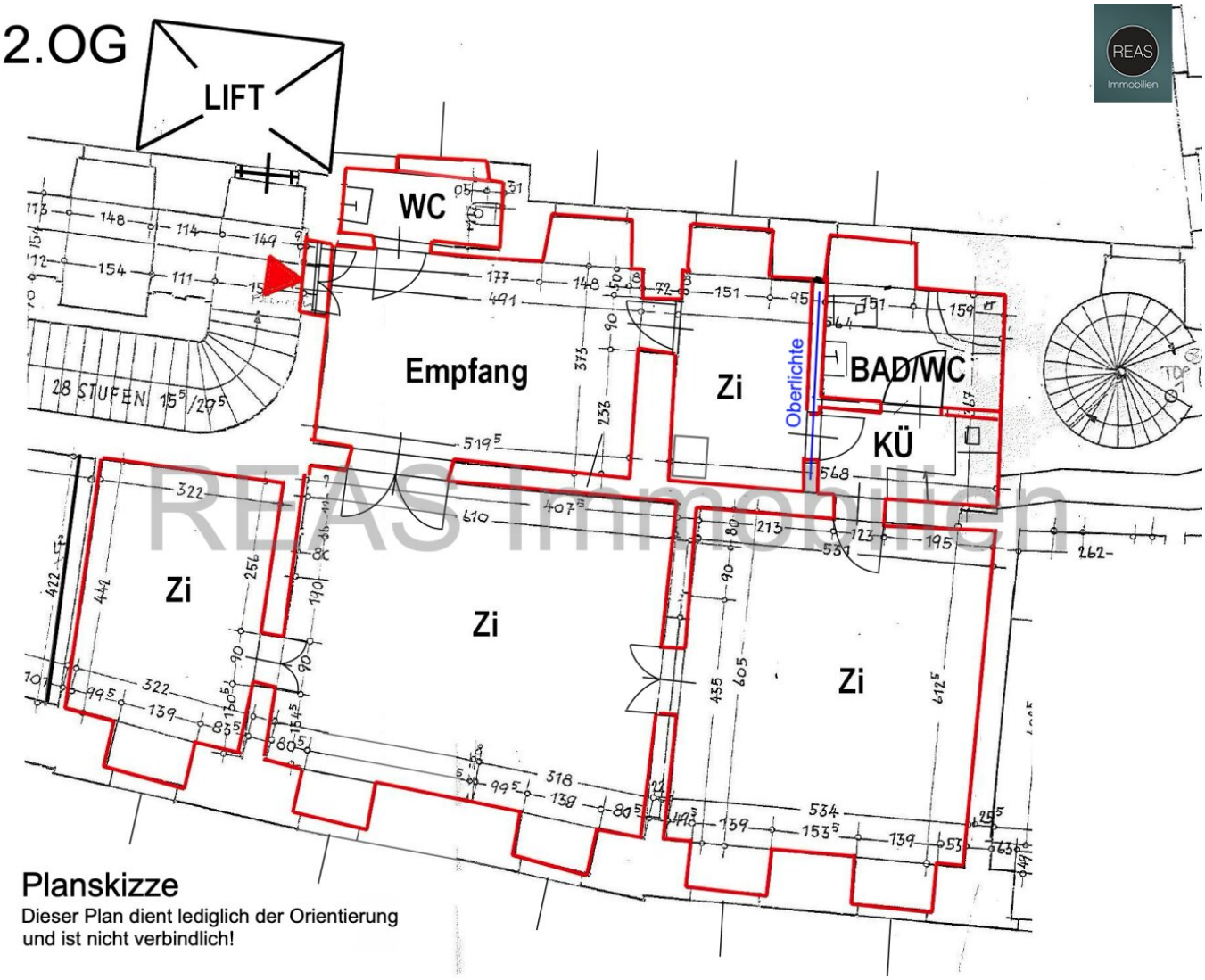













## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und äußerst ansprechende Immobilie in einem denkmalgeschützten Haus, mitten im 1. Bezirk neben Wiens 2. ältester Kirche, Maria am Gestade. (500m zum Stephansdom)**

**Hinweis:** Die auf den Fotos abgebildeten losen Möbel sind nicht in der Miete inkludiert. Sie können gerne teilweise oder auch zur Gänze abgelöst werden. Noch zu besprechen.

**Das Objekt befindet sich im 2. Stock (mit Lift) in einem sehr repräsentativen Haus in absoluter Bestlage und besteht aus:**

- 1 Vorraum/Empfang/Zimmer
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Zimmer mit Küchenanschluss, ideal als Pausenraum
- 1 Küche mit Einbauküche inkl. Geräte (Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi, E-Herd)
- 1 Bad mit WC, Dusche, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel sowie einem Fenster
- 3 Zimmer

**Miete:** Netto € 23,-/m2 zzgl. BK & Ust. / Monat

Miete Netto € 2.828,77 zzgl. BK Netto € 245,98 zzgl. Lift BK Netto € 49,20 = Netto € 3.123,95 zzgl. 20% Ust. € 624,79 = Brutto € 3.748,74 / Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Vertragserrichtungsgebühr:** Netto € 382,70 zzgl. 20% Ust.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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 <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 <1.500m

**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