# + + + + NÄHE WIEN MITTE + + + repräsentatives 6-Raum-Altbaubüro mit Glas + + + GEKÜHLT + + +



Objektnummer: 1148893/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:

Büro / Praxis
Österreich
PLZ/Ort:

1030 Wien

Baujahr: 1924
Alter: Altbau
Nutzfläche: 168,84 m²

**Heizwärmebedarf:** 62,08 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Kaltmiete (netto)
 3.123,54 €

 Miete / m²
 18,50 €

 Betriebskosten:
 999,53 €

Infos zu Preis:

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



## Sonja Macho

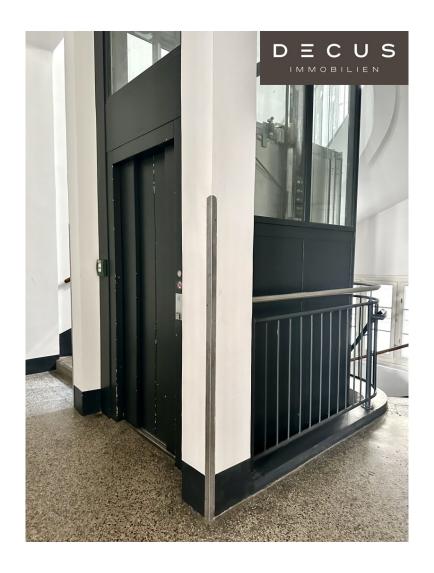
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

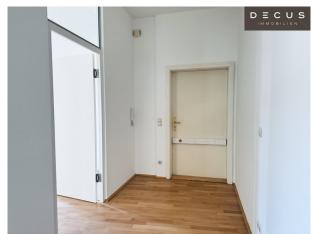








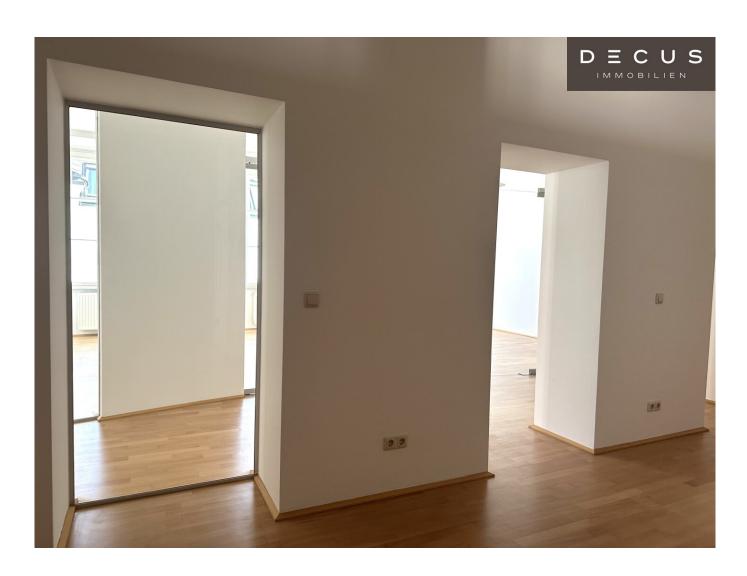












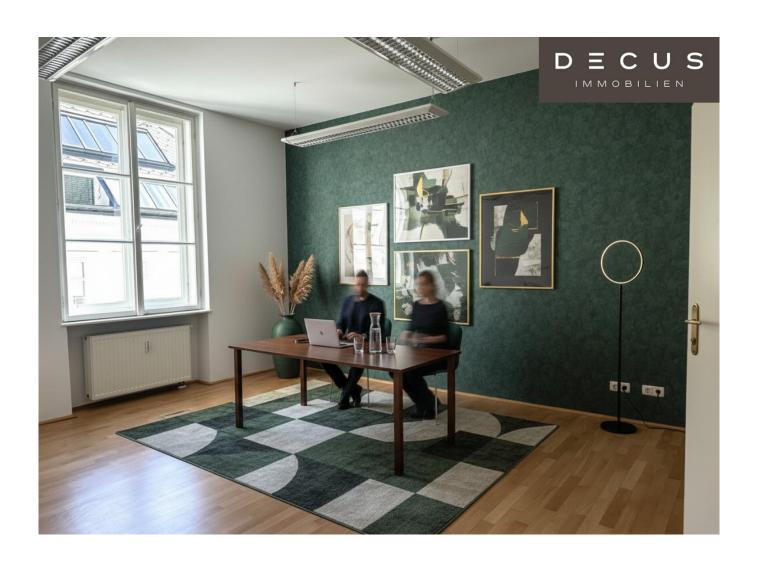








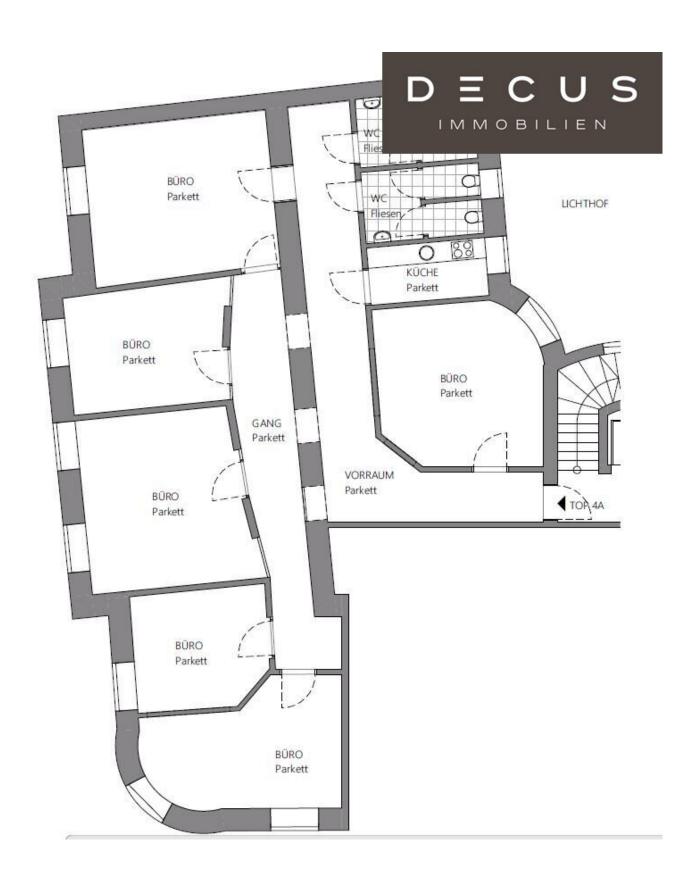












## **Objektbeschreibung**

### Objekt und Lage:

Das Gebäude liegt äußerst prominent in unmittelbarer Nähe zu WIEN MITTE.

Das herrliche Althaus befindet sich in einer sehr guten und begehrten Lage zwischen Schwarzenbergplatz und Stadtpark.

In der umliegenden Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Restaurants für Ihre kulinarischen Bedürfnisse.

Die 6 Räume sind zentral begehbar, wodurch sich ein klar strukturierter Grundriss ergibt, der sowohl für konzentriertes Arbeiten als auch für Zusammenarbeit im Team bestens geeignet ist.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (5 Jahre Kündigungsverzicht bzw. ggf. nach Vereinbarung und Rücksprache kürzer)

ACHTUNG +++ unecht-steuerbefreite Mieter werden vom Eigentümer nicht akzeptiert!

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 3.123,54/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 499,96/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 427,20/Monat/netto

Liftkosten: ca. € 71,82/Monat/netto

#### monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 4.947,02 exkl. Strom

## Ausstattung: Büroflächen

- 6 zentral begehbare Räume (4 Räume N/O Ausrichtung, 1 Raum N/W, 1 Raum S/W Innenhof)
- öffenbare Fenster
- tlw. manuelle Jalousien
- tlw. Glastrennwände/-elemente
- Zentralheizung
- Parkettboden
- Bodendosen
- CAT5 Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- hohe, helle Räume
- eingerichtete Teeküche
- 2 getrennte Sanitäreinheiten
- Personenlift
- Kühlung
- nicht barrierefrei

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

### Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 62,08kWh/m²a

#### Stellplätze:

Garage im Haus, Stellplätze aktuell nicht verfügbar

Öffentliche Garage (am Schwarzenbergplatz) ist nur ein paar Schritte entfernt

#### Verkehrsanbindung:

Die U4-Bahnstation "Stadtpark" erreichen Sie in ca. 3 Gehminuten, ebenso die Straßenbahnlinien 71, D, und Linie 2 beim Schwarzenbergplatz.

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-/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 (It. 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 <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap