

**I COOLES ATELIER I BÜRO I EXKLUSIVE LAGE I NÄHE
STEPHANS DOM**



Objektnummer: 1149287

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannesgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,97 m²
Nutzfläche:	120,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 141,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,75
Kaltmiete (netto)	1.932,64 €
Kaltmiete	2.298,29 €
Betriebskosten:	268,65 €
USt.:	459,66 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Schnaider

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien



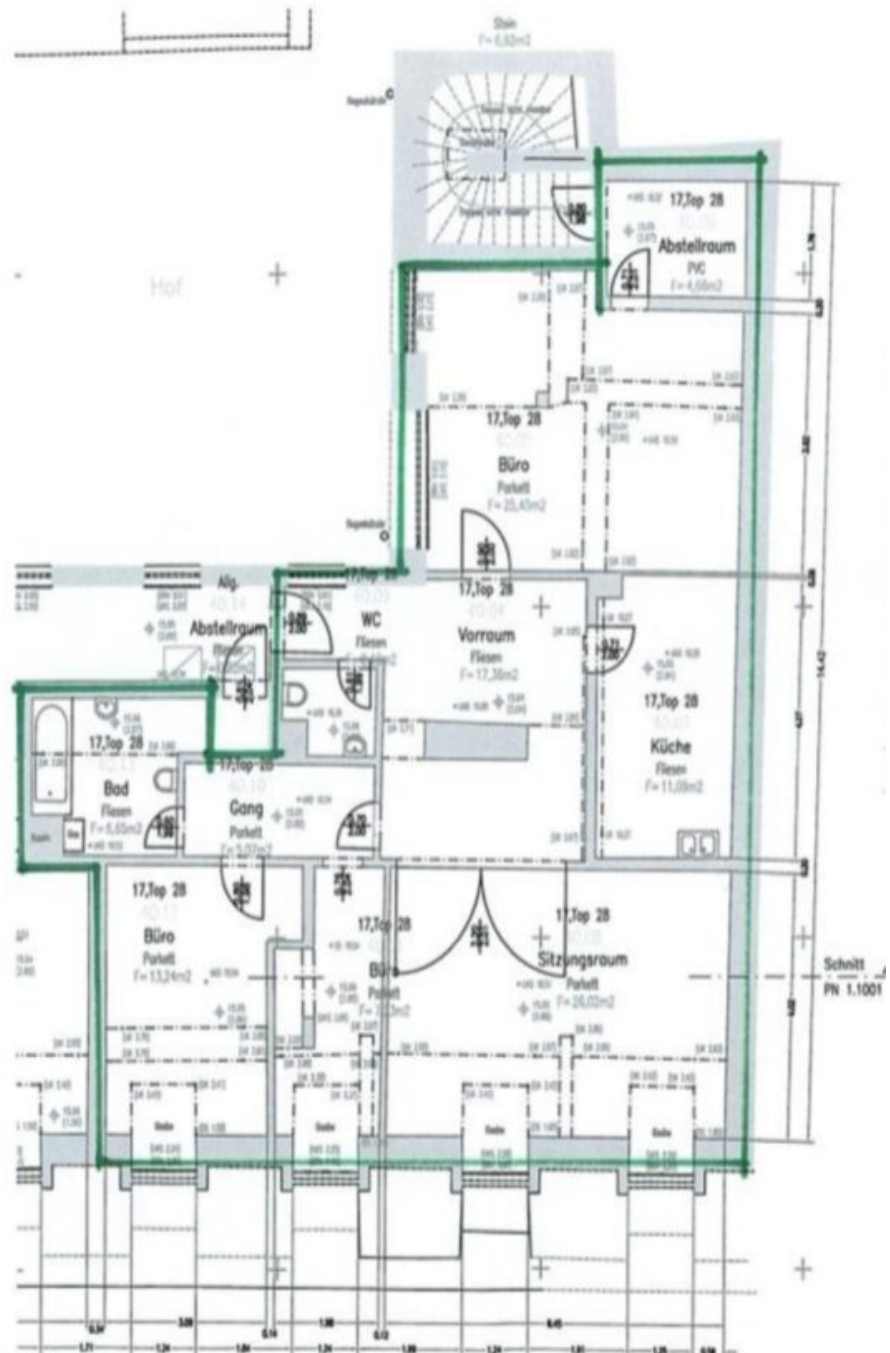
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine exklusive Büro- bzw. Praxisfläche im Dachgeschoss eines repräsentativen Altbaus in bester Innenstadtlage – der im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Raumaufteilung

Die Einheit umfasst ca. 120 m² und besteht aus drei großzügig geschnittenen Zimmern, die sich ideal als Arbeits-, Besprechungs- oder Behandlungsräume eignen. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet, ruhig gelegen und bieten ein hochwertiges Ambiente mit Blick über die Dächer der Wiener Innenstadt.

Ein stilvoller Eingangsbereich, moderne Sanitäranlagen sowie eine kleine Küche runden das Angebot ab. Ein Lift ist im Haus vorhanden und führt bis in das Dachgeschoss.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Dachgeschosslage mit viel Tageslicht
Zwei großzügige Räume
Hochwertiger Parkettboden
Moderne Sanitäranlagen
Küche
Repräsentatives Altbauhaus mit Lift
Internet- & Telefonanschlüsse vorhanden

Befristung: 5 Jahre

Verlängerungsoption: nach Vereinbarung möglich

Lagebeschreibung

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Kanzleien, Banken sowie kulturelle Einrichtungen, was den Standort auch für Kunden- oder Patiententermine besonders attraktiv macht.

Nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz, Stadtpark und der Kärntner Straße entfernt. Die Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U1, U3, U4, Straßenbahnlinien und Busse).

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 Elina Schnaider** unter der Mobilnummer und per E-Mail unter **schnaider@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-/Werkwohnungen. 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- 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap