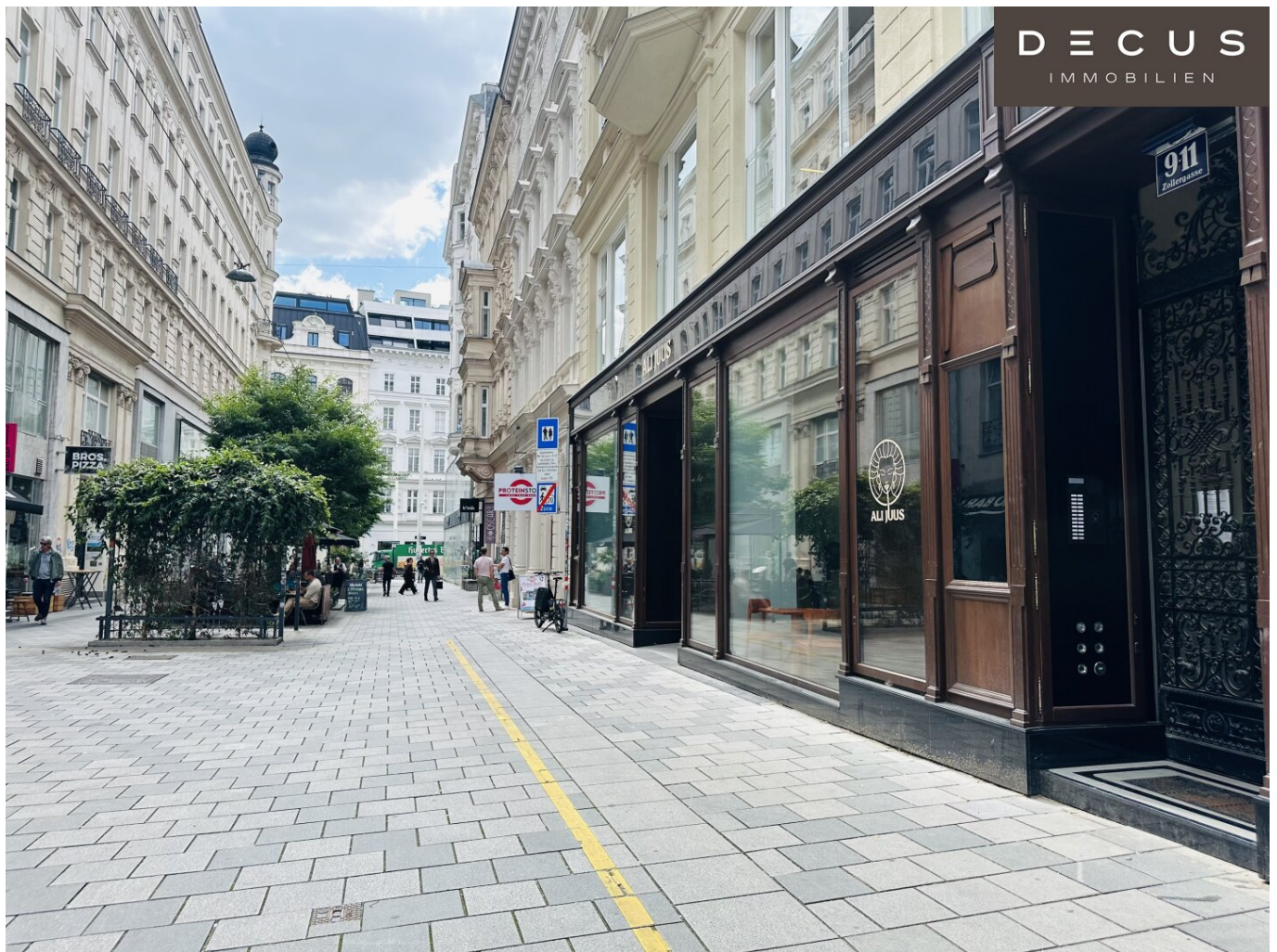


**+++ LOFT | BÜRO | Industrial Style - Nähe
MARIAHILFERSTRASSE +++**



Objektnummer: 1149310

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1070 Wien |
| Baujahr: | 1904 |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 111,02 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 165,60 kWh / m ² * a |
| Kaltmiete (netto) | 2.109,38 € |
| Kaltmiete | 2.334,75 € |
| Miete / m² | 19,00 € |
| Betriebskosten: | 225,37 € |
| Heizkosten: | 99,92 € |
| Infos zu Preis: | |

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

Ihr Ansprechpartner



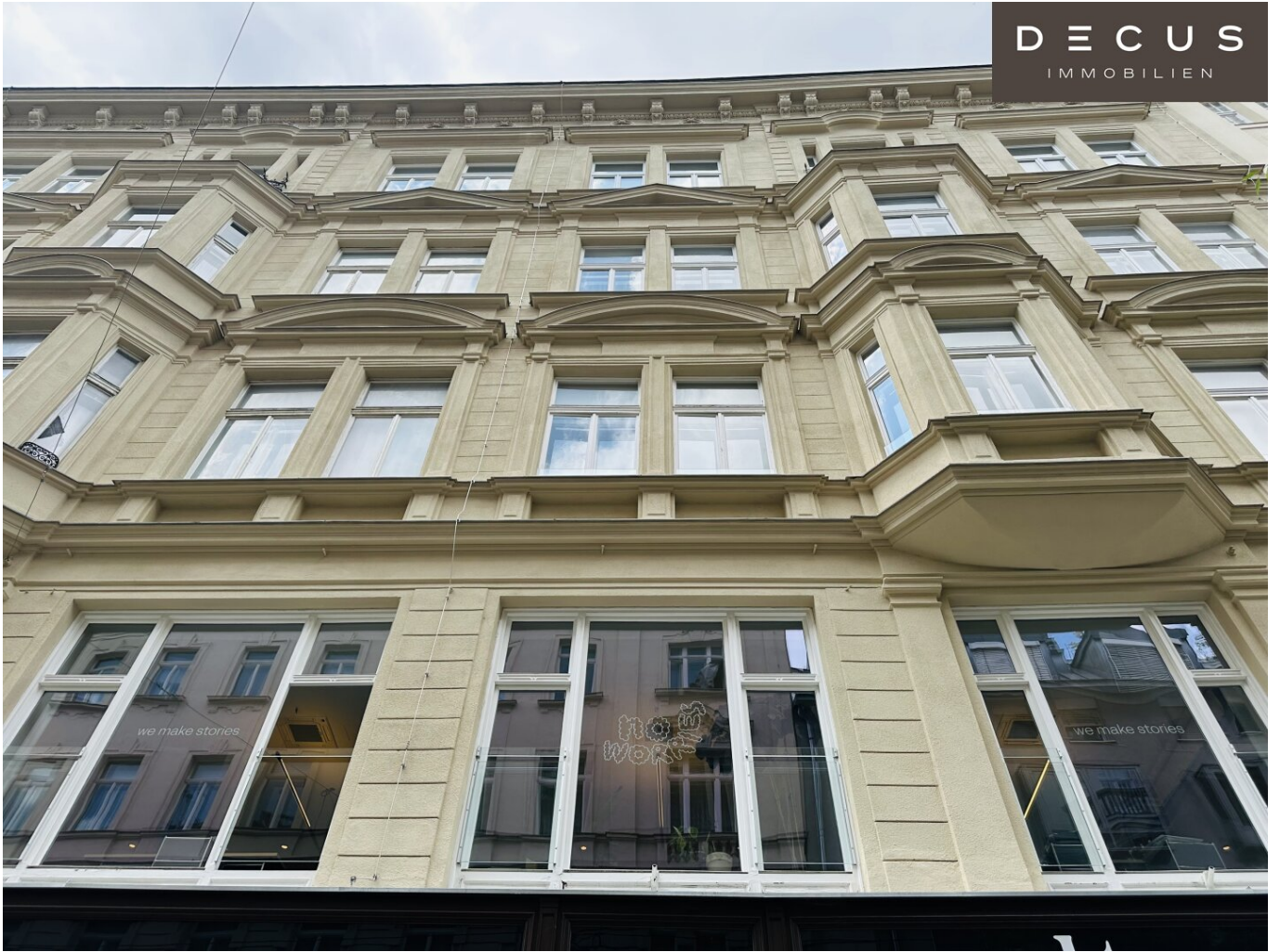
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

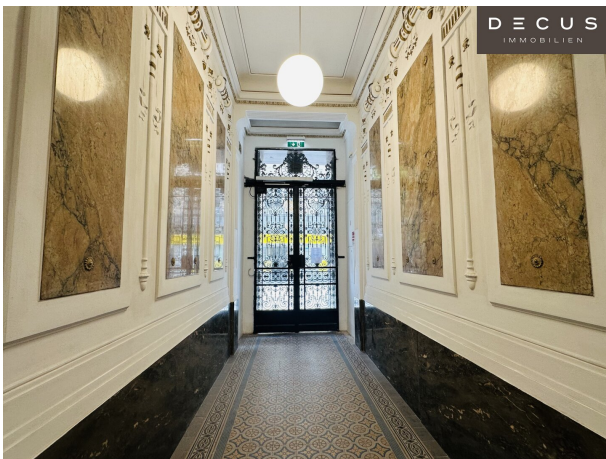
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

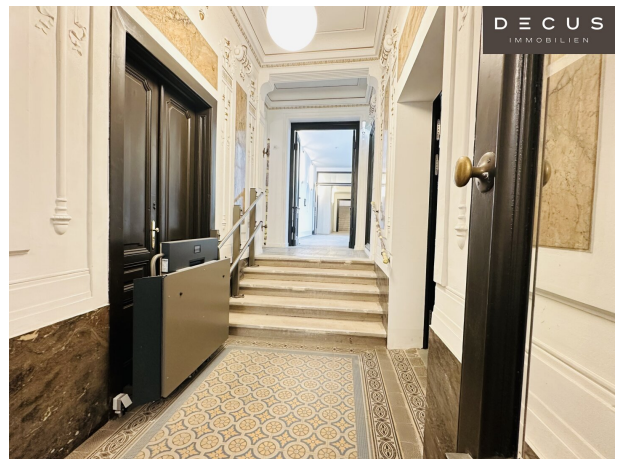
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



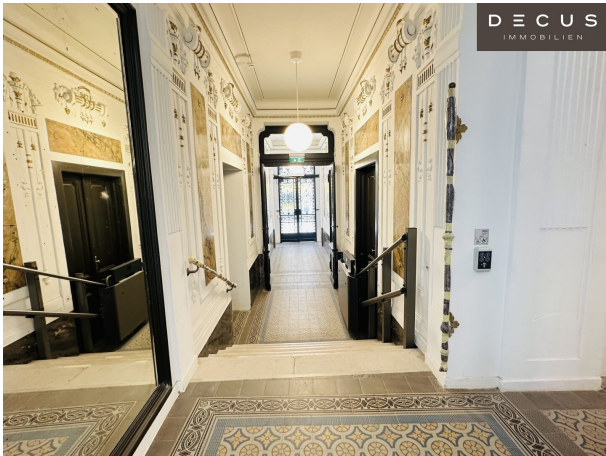
DECUS
IMMOBILIEN



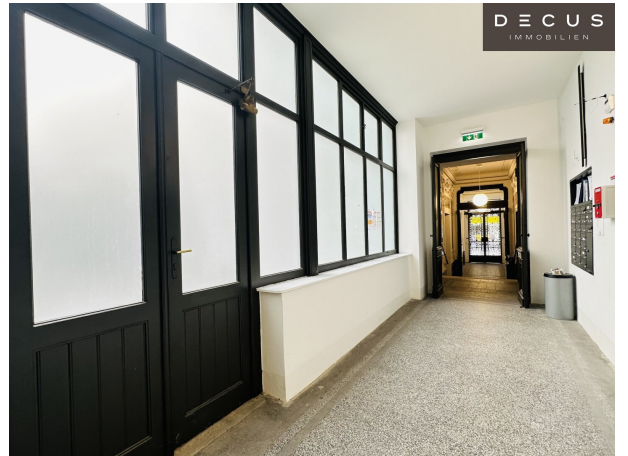
DECUS
IMMOBILIEN



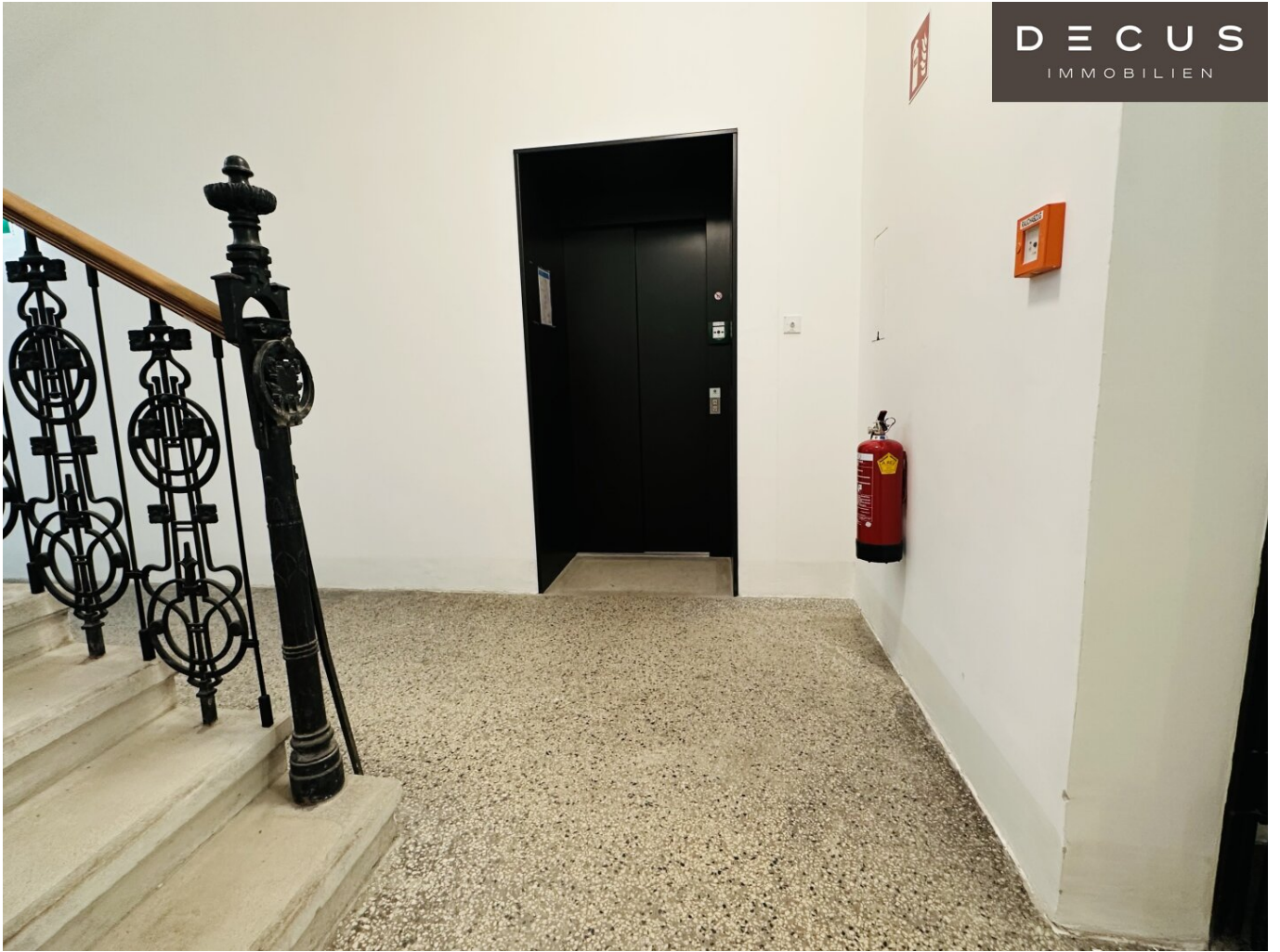
DECUS
IMMOBILIEN



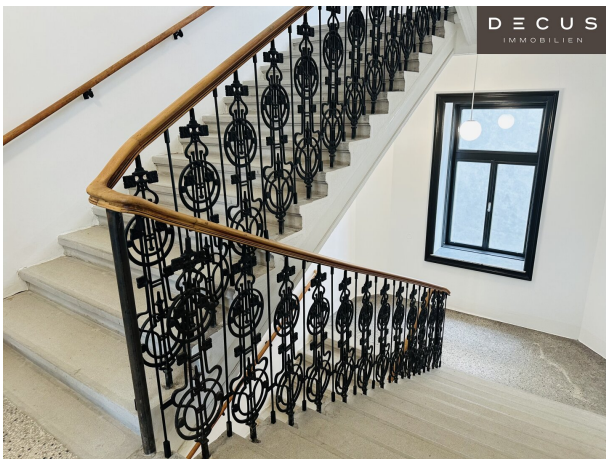
DECUS
IMMOBILIEN



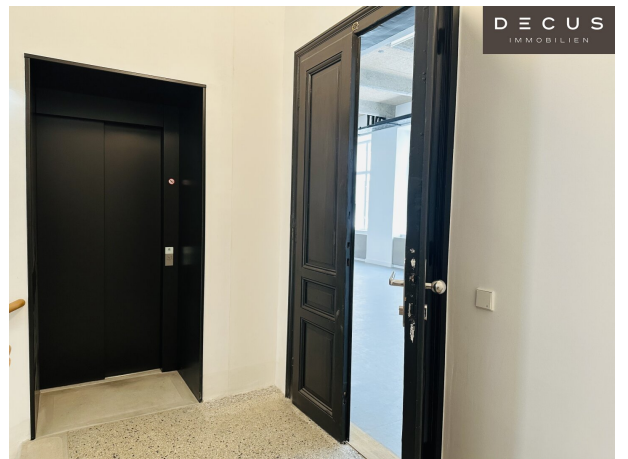
DECUS
IMMOBILIEN

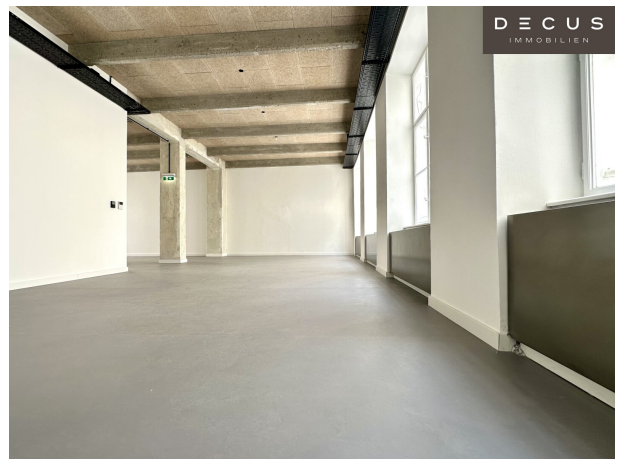
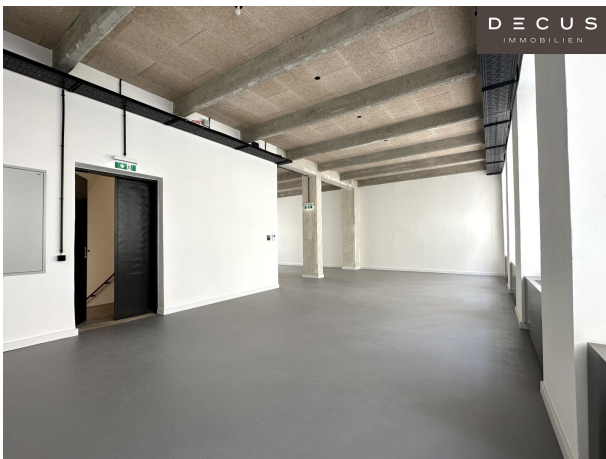
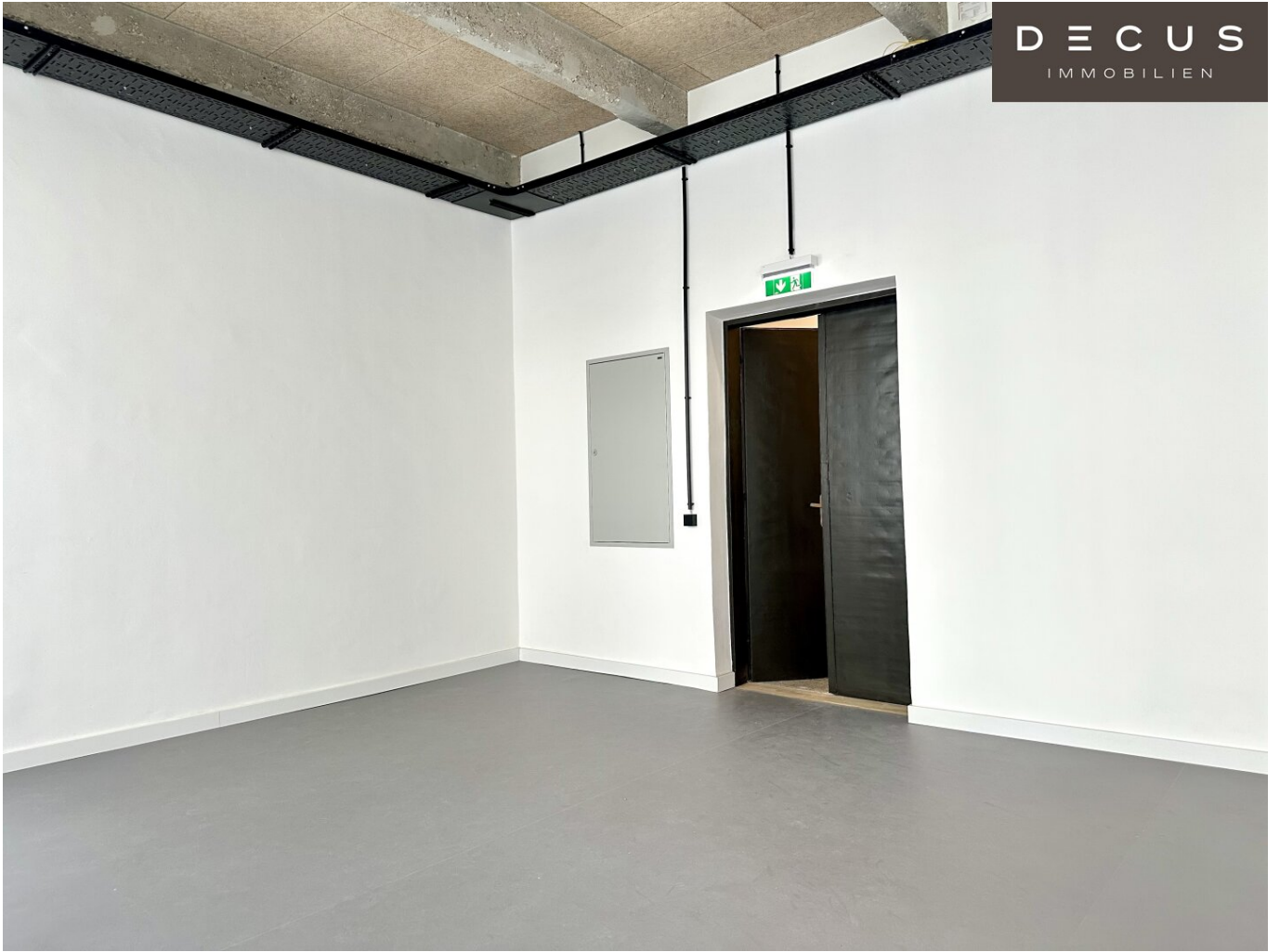


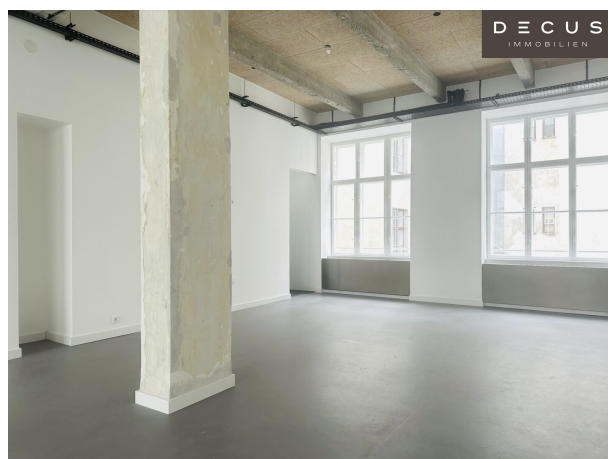
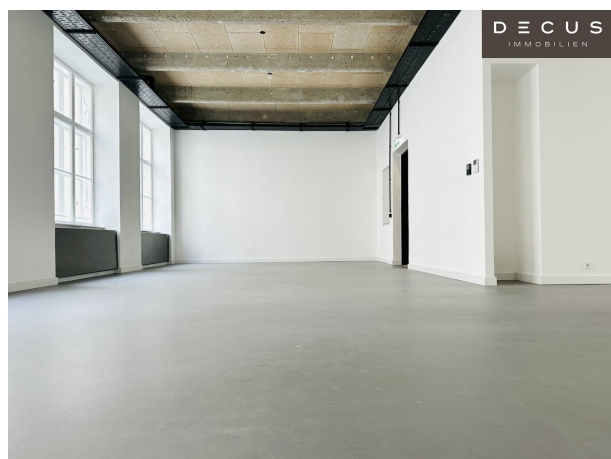
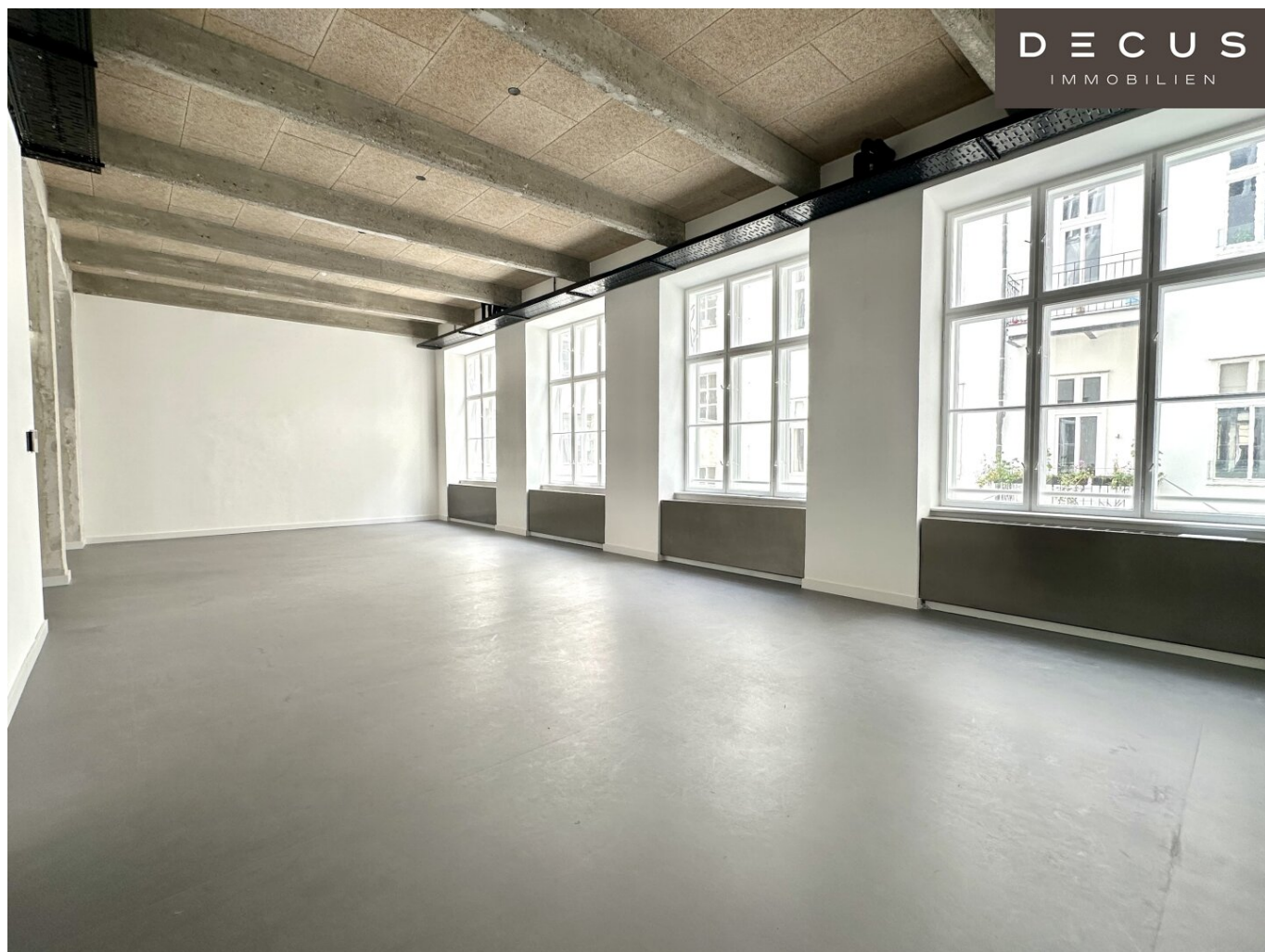
DECUS
IMMOBILIEN



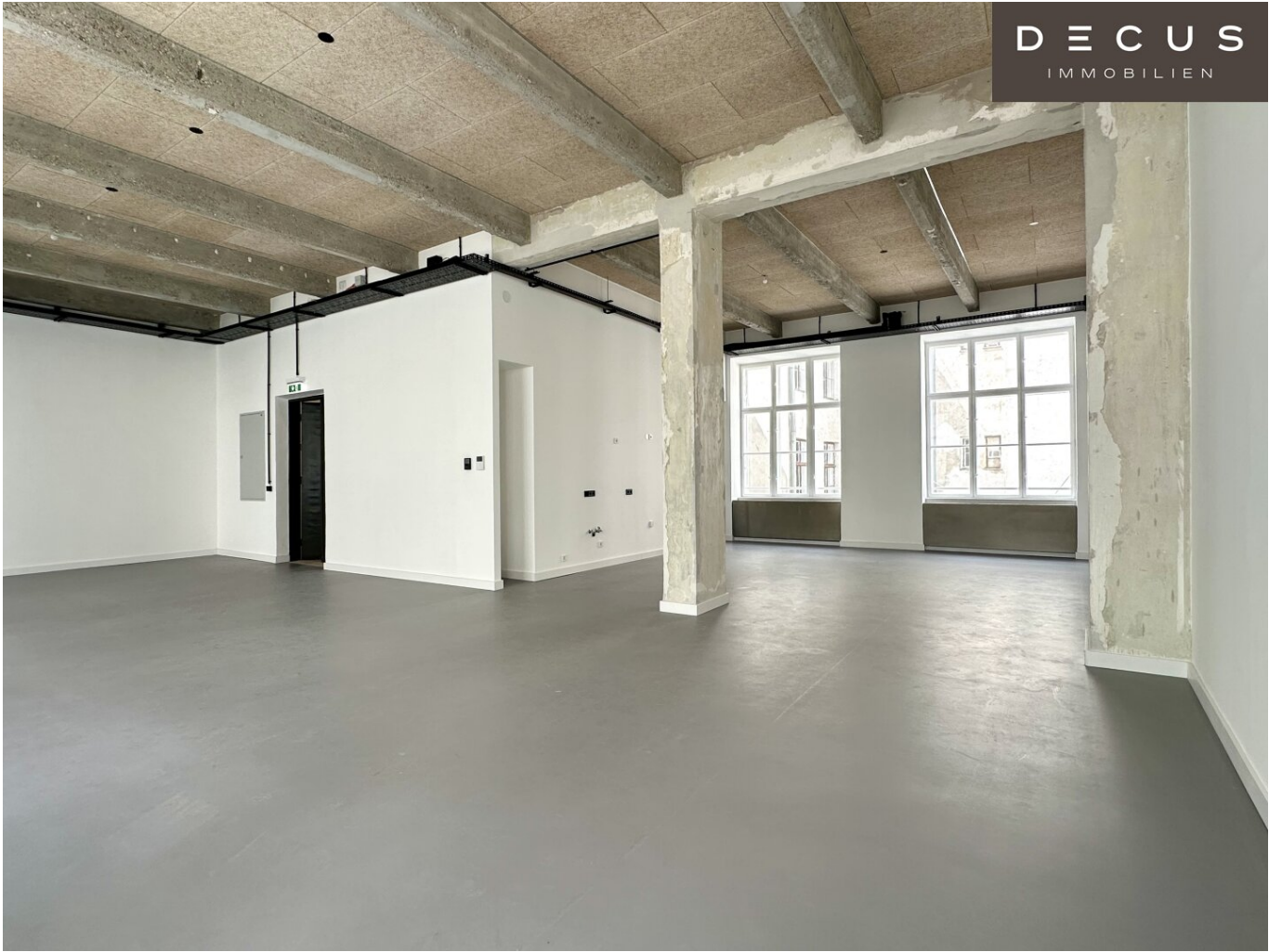
DECUS
IMMOBILIEN



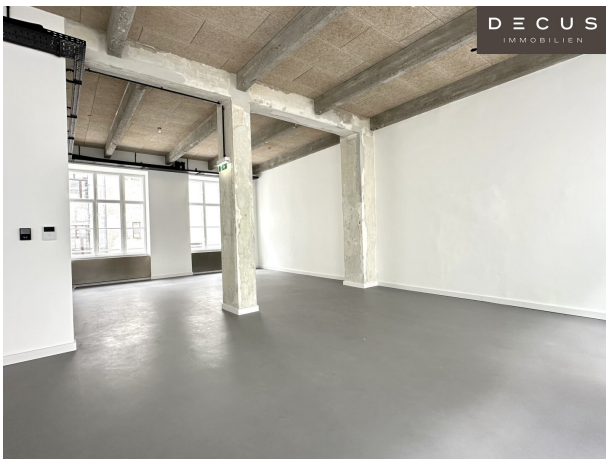




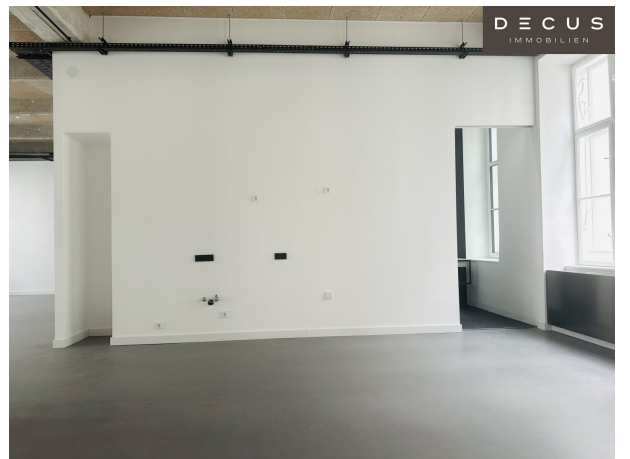
DECUS
IMMOBILIEN

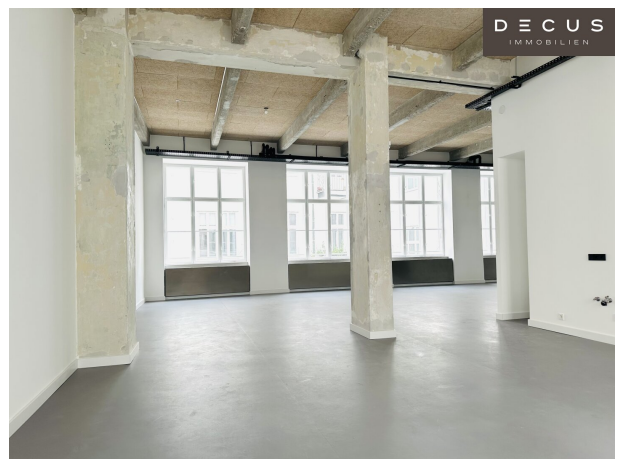
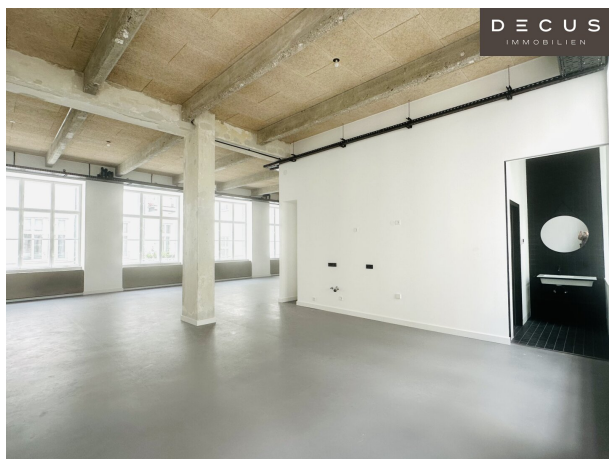
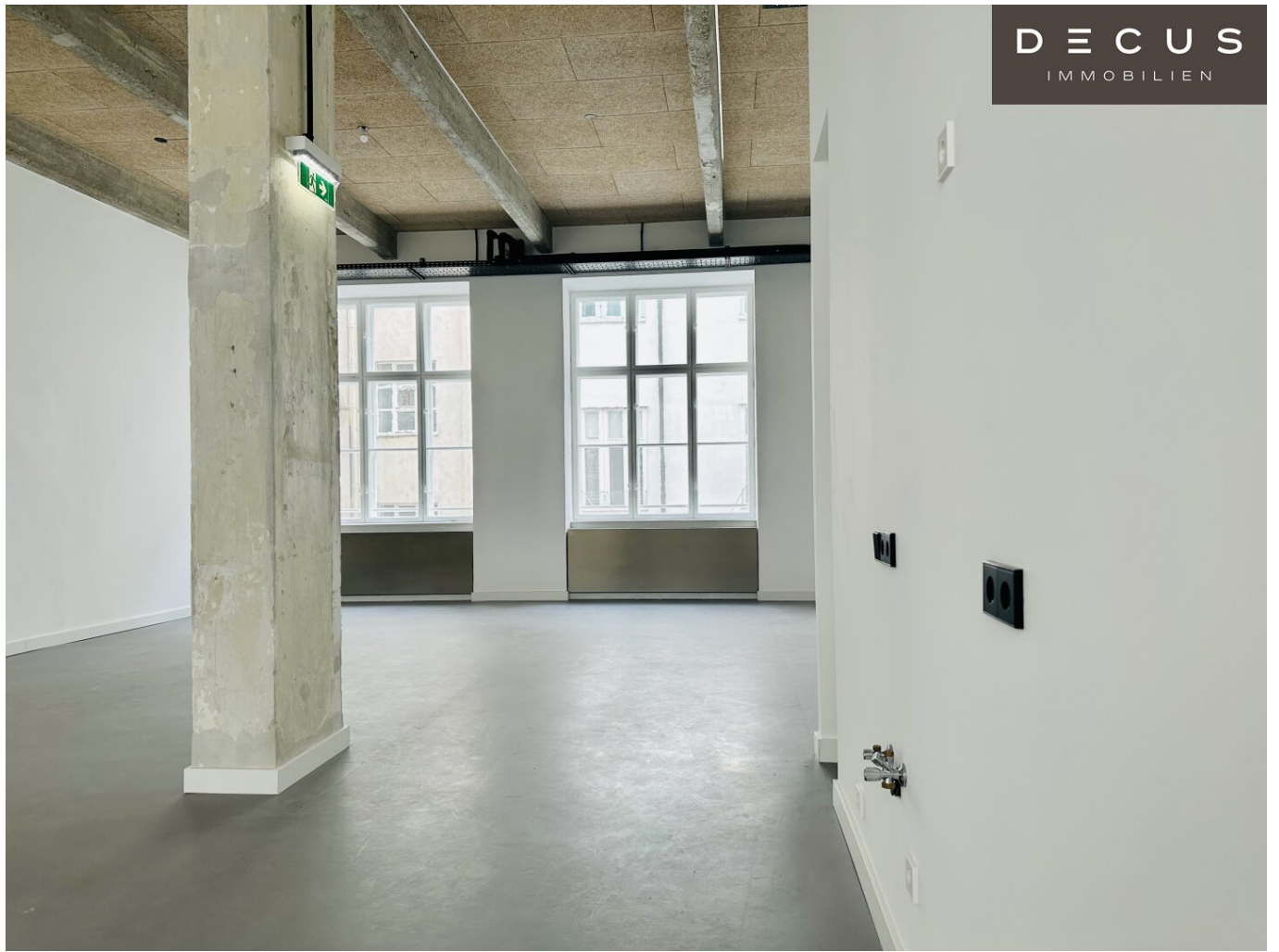


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

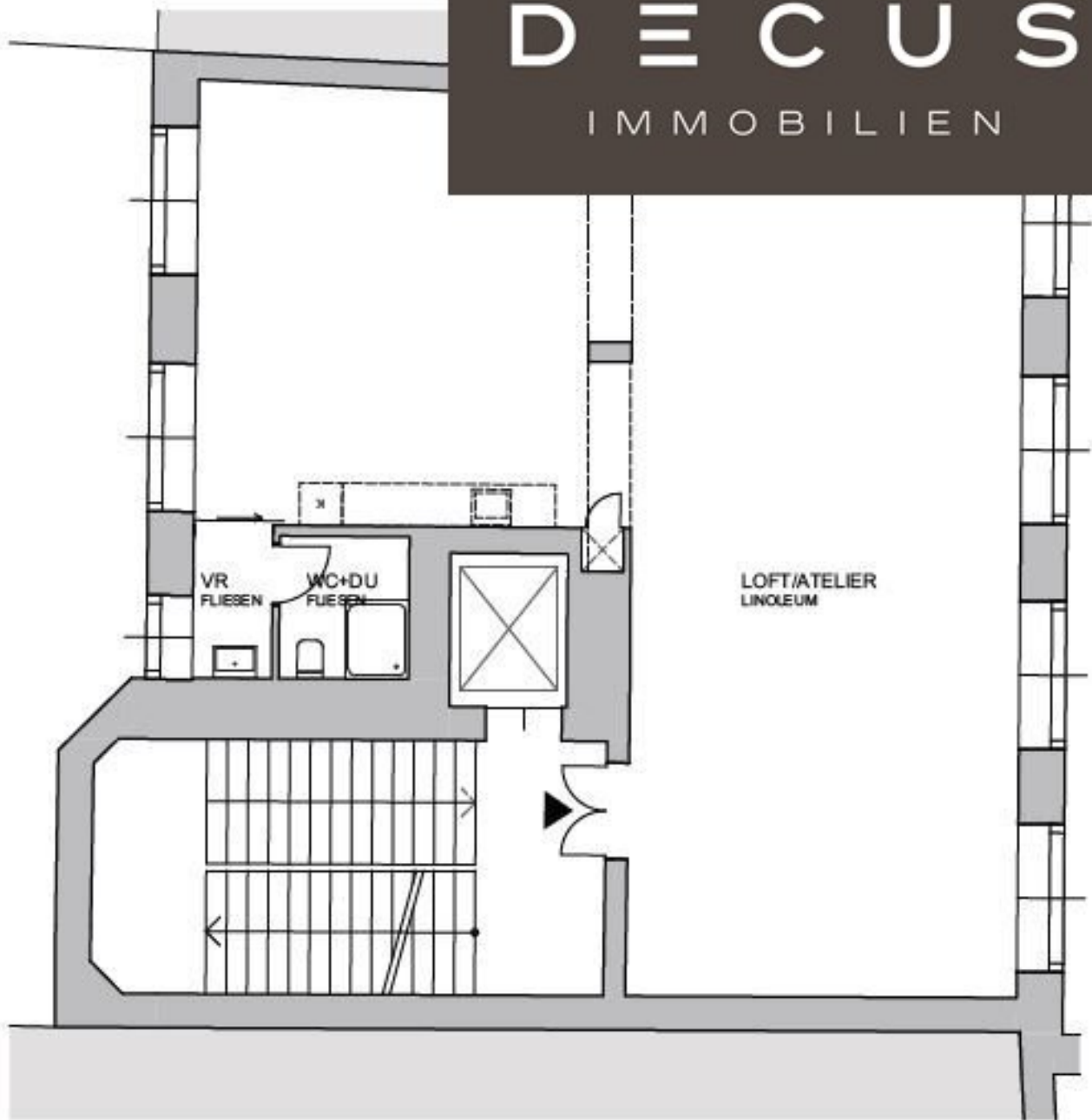






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das in einem wunderschönen Altbau gelegene **Loft-Büro** befindet sich in der Nähe der Mariahilferstraße, wodurch beste Infrastruktur gegeben ist.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen Mariahilferstraße und Museumsquartier inmitten des kreativen und urbanen 7. Bezirks.

Die Versorgung mit Restaurants und Geschäften jeglichen Bedarfs könnte nicht besser sein.

Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt ist dieser Standort besonders beliebt.

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen ist er bestens erschlossen.

Die Einheit besticht durch ihren offenen Grundriss, hohe Räume und Industrial-Style und eignet sich ideal zur Büronutzung mit besonderem Flair.

Das Loft befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet durch seine großzügige Fensterfront angenehmes Tageslicht, sowie ein inspirierendes Ambiente – ideal für kreative Köpfe oder moderne Unternehmen, die Wert auf Design und Lage legen.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 17.529,60)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 26.294,40)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 8.764,80)

Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 2.921,60 | Monat

Hinweis:

- **keine unecht-Steuerbefreiten Mieter**
- **keine Wohnnutzung**
- **nur Büronutzung**

AUSSTATTUNG: Erstbezug nach Generalsanierung

- Open Space (Innenhofausrichtung, N/O und S/W)
- hell, große Fensterfronten
- öffnenbare Fenster
- hohe Räume
- Teeküchenanschlüsse
- Sanitäreinheit mit Waschplatz und Dusche
- Hauszentralheizung
- keine Kühlung
- keine EDV Verkabelung
- Sichtbeton
- Personenlift
- Treppenlift im Eingangsbereich des Stiegenhauses
- **nicht barrierefrei (kleine Stufe Haustor)**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 165,60kWh/m²a

Stellplätze:

öffentliche Garagen in der Umgebung

Verkehrsanbindung:

U3: Station Neubaugasse

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.

Hoftrakt

2. Etage

B/2/21: 111,02 m² 19,00 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

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 (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 <1.000m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap