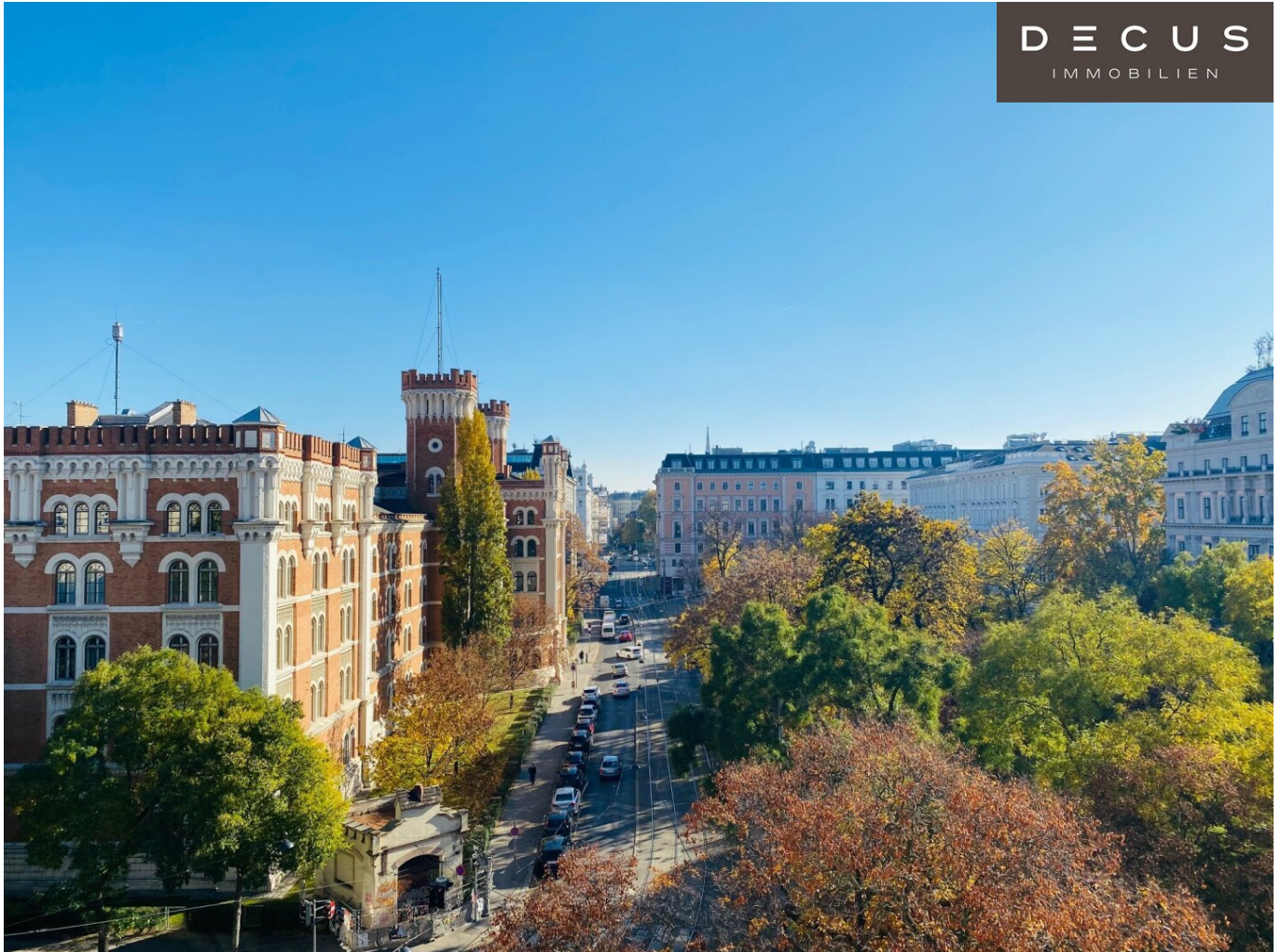


**+++ PALAIS SCHLICK +++ bezugsfertiges, gekühltes  
Altbaubüro NÄHE SCHOTTENTOR +++**



**Objektnummer: 1149308/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1857                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 174,72 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 104,07 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,43                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.319,68 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 19,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 354,68 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



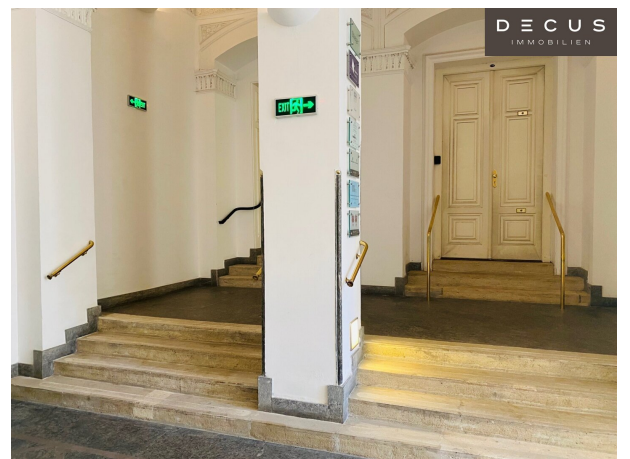
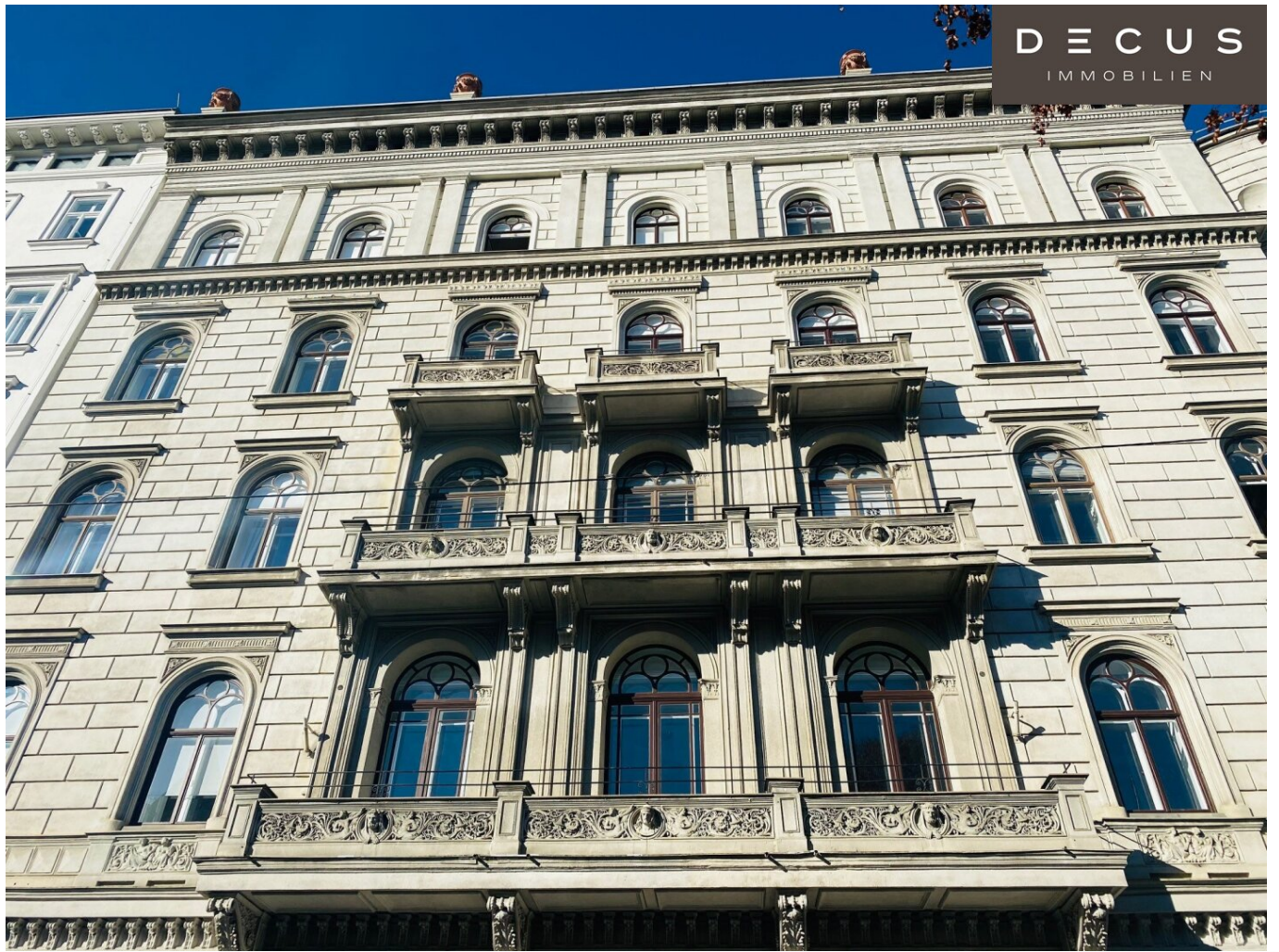
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

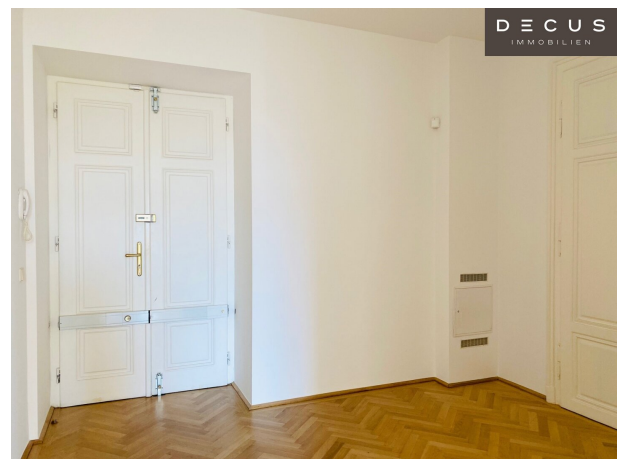
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

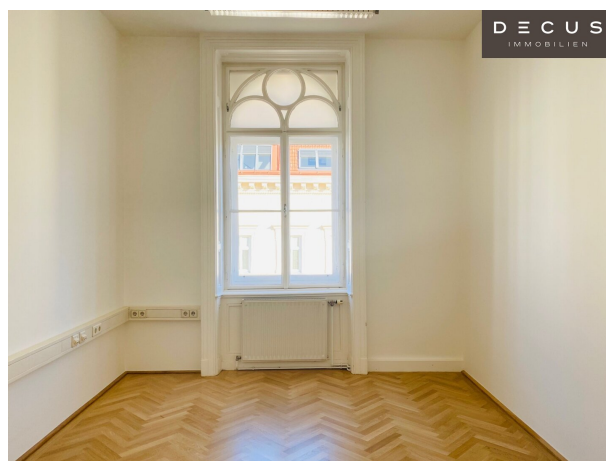
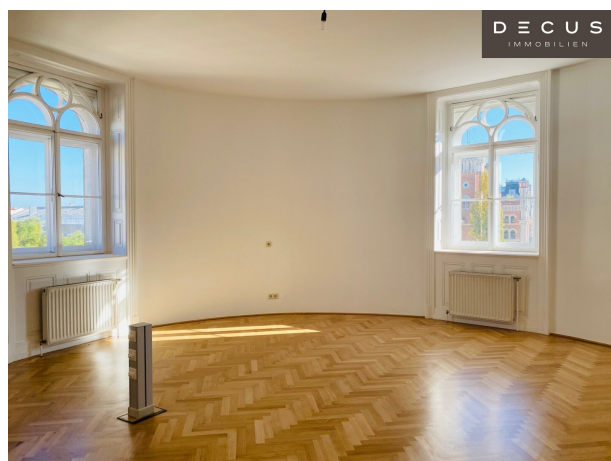
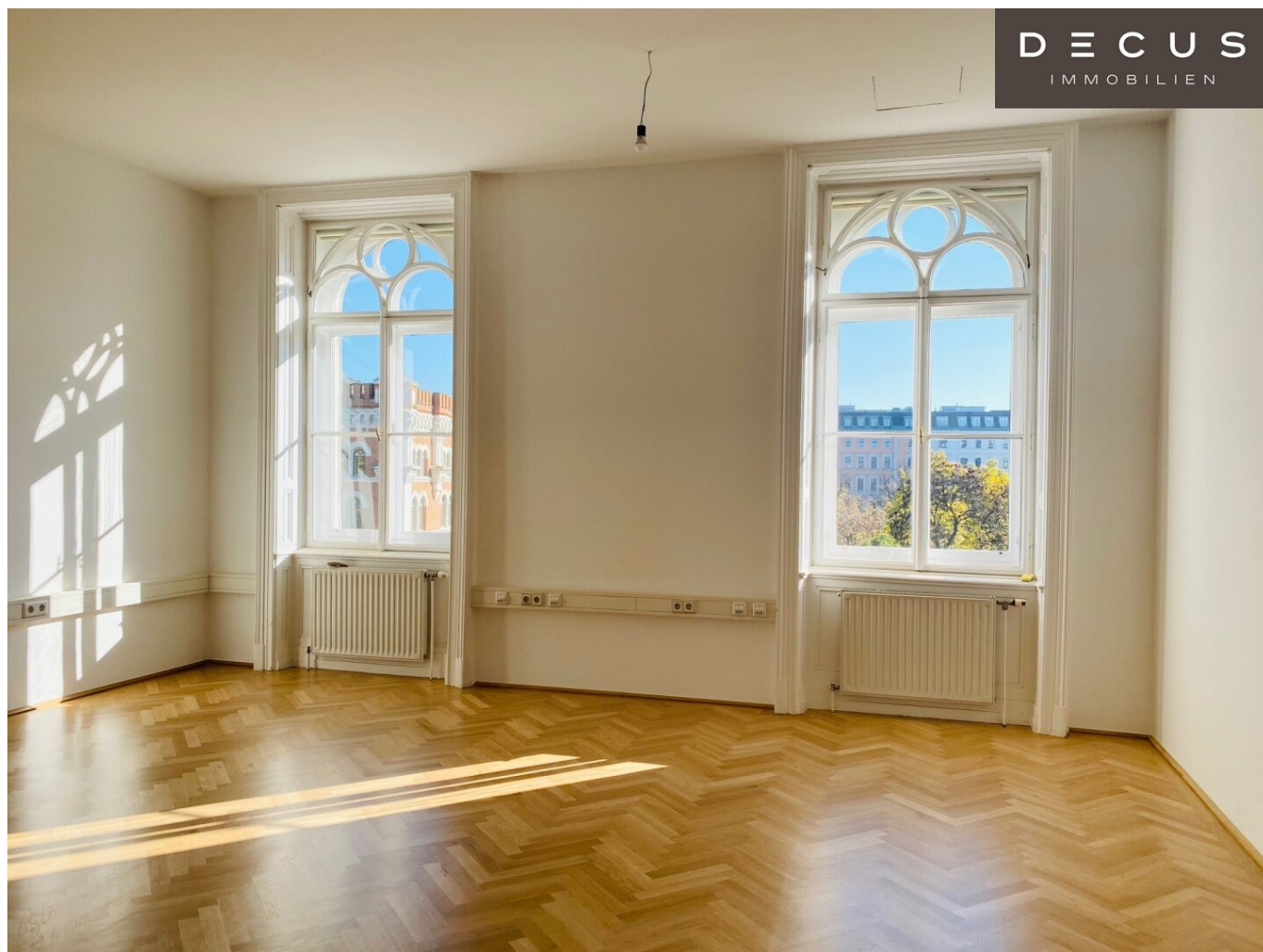
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









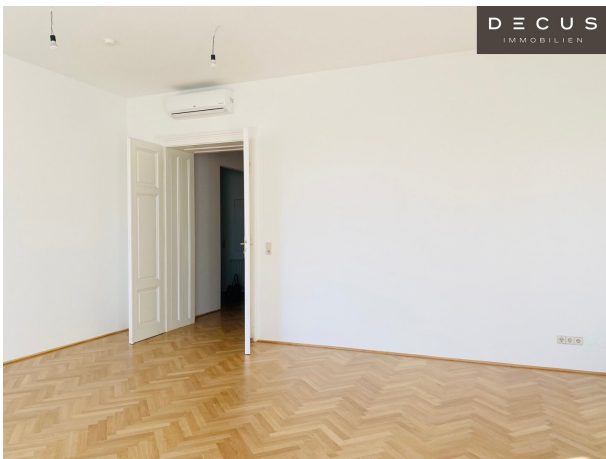




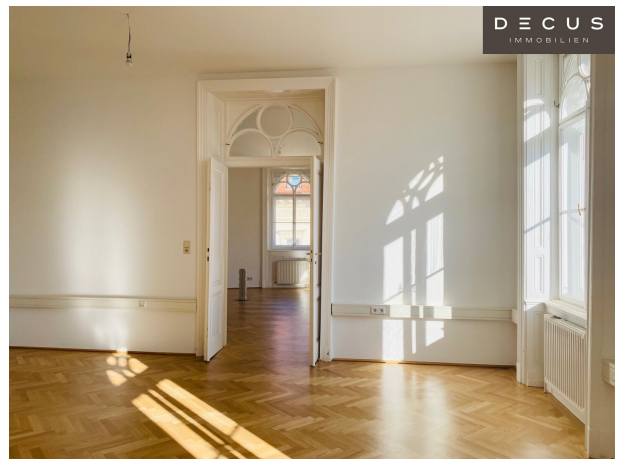
DECUS  
IMMOBILIEN

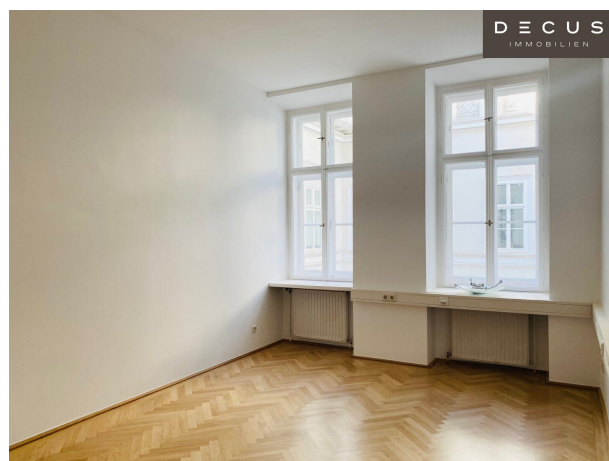
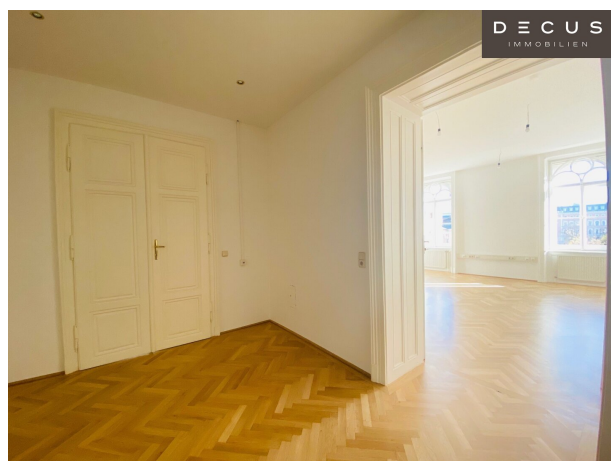
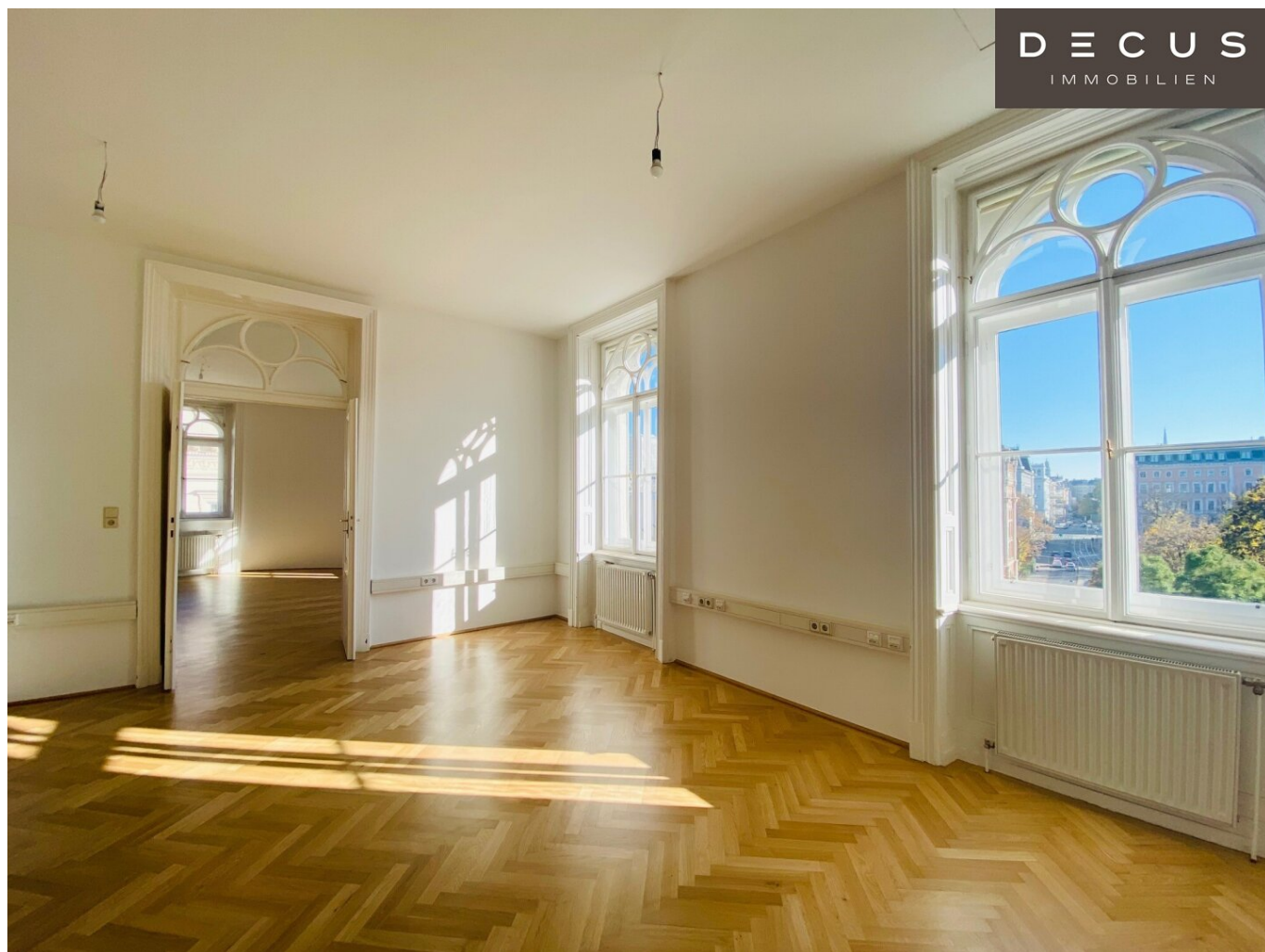


DECUS  
IMMOBILIEN

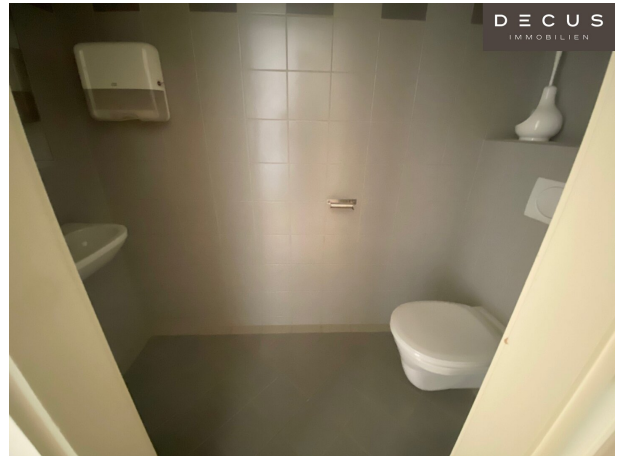


DECUS  
IMMOBILIEN













# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

### **Elegantes Palais Schlick in Wien – historischer Charme trifft auf zentrale Lage.**

Das **Palais Schlick** ist ein elegantes, denkmalgeschütztes Gebäude mit beeindruckender Architektur. Es bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre in einem stilvollen Ambiente. Das Haus ist gut gepflegt und strahlt eine professionelle sowie gleichzeitig einladende Atmosphäre aus, in einer lebendigen und zentralen Lage. Das Palais Schlick, ein historisches Gebäude, prägt die Adresse und verleiht dem Standort einen besonderen Charme. Die Gegend ist bekannt für ihre Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Einrichtungen und einer lebendigen Kulturszene.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel, die eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile gewährleisten. **Nur wenige Minuten vom Herzen Wiens, dem 1. Bezirk, entfernt.**

**Das zur Vermietung stehende, oberflächensanierte Altbaubüro im 4. Stock befindet sich in einem gepflegten, hellen Teil des Palais. Es bietet ausreichend Platz für ein kleines bis mittelgroßes Team und ist ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage in Wien suchen. Das Büro ist hell, freundlich und flexibel nutzbar, perfekt für kreative oder professionelle Tätigkeiten.**

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 26.455,40)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 13.227,70)

Monatsmiete: € 4.409,23 inkl. BK und Ust., exkl. Strom

## **Ausstattung:**



- 5 **zentral begehbare** Räume (4 davon gekühlt)
- eingerichtete Teeküche
- Vorraum
- Serverraum
- öffnenbare Fenster
- Parkettboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Gasetagenheizung
- **Kühlung** via Splitgeräte
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**

### **Stellplätze:**

öffentliche Garagen in der Umgebung

### **Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 104,07kWh/m².

### **Verkehrsanbindung:**

In der Nähe befindet sich die **U6-Station Alser Straße**, die schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum bietet. Die **U2** fährt direkt am **Schottentor** und verbindet Sie mit vielen wichtigen Punkten in Wien, wie dem Stadtzentrum, dem Prater und dem Karlsplatz. Mehrere Straßenbahnlinien, wie die Linien 1, 2, 43 und 44, halten in der Nähe und ermöglichen flexible Fahrten durch die Stadt, mehrere Buslinien (z.B. 13A, 40A).

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-/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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap