

I ZENTRALES BÜRO I NÄHE KARLSPLATZ I



DECUS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1149578

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulanergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	167,00 m ²
Bürofläche:	167,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,41
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Miete / m²	13,47 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	350,00 €
USt.:	570,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Schnaider

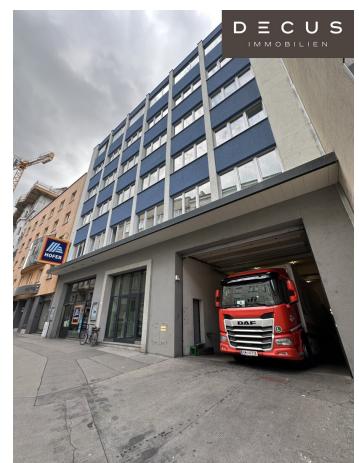
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 113 71 86
H +43 660 113 71 86
F +43 1 35 600 10

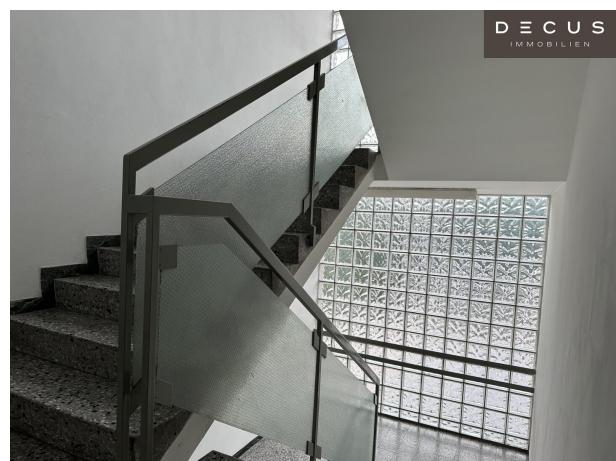
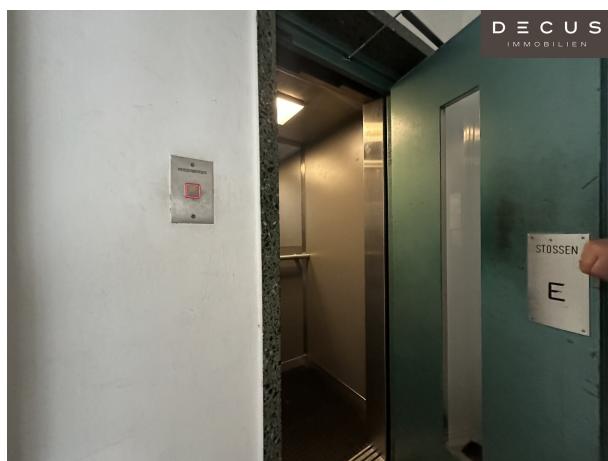
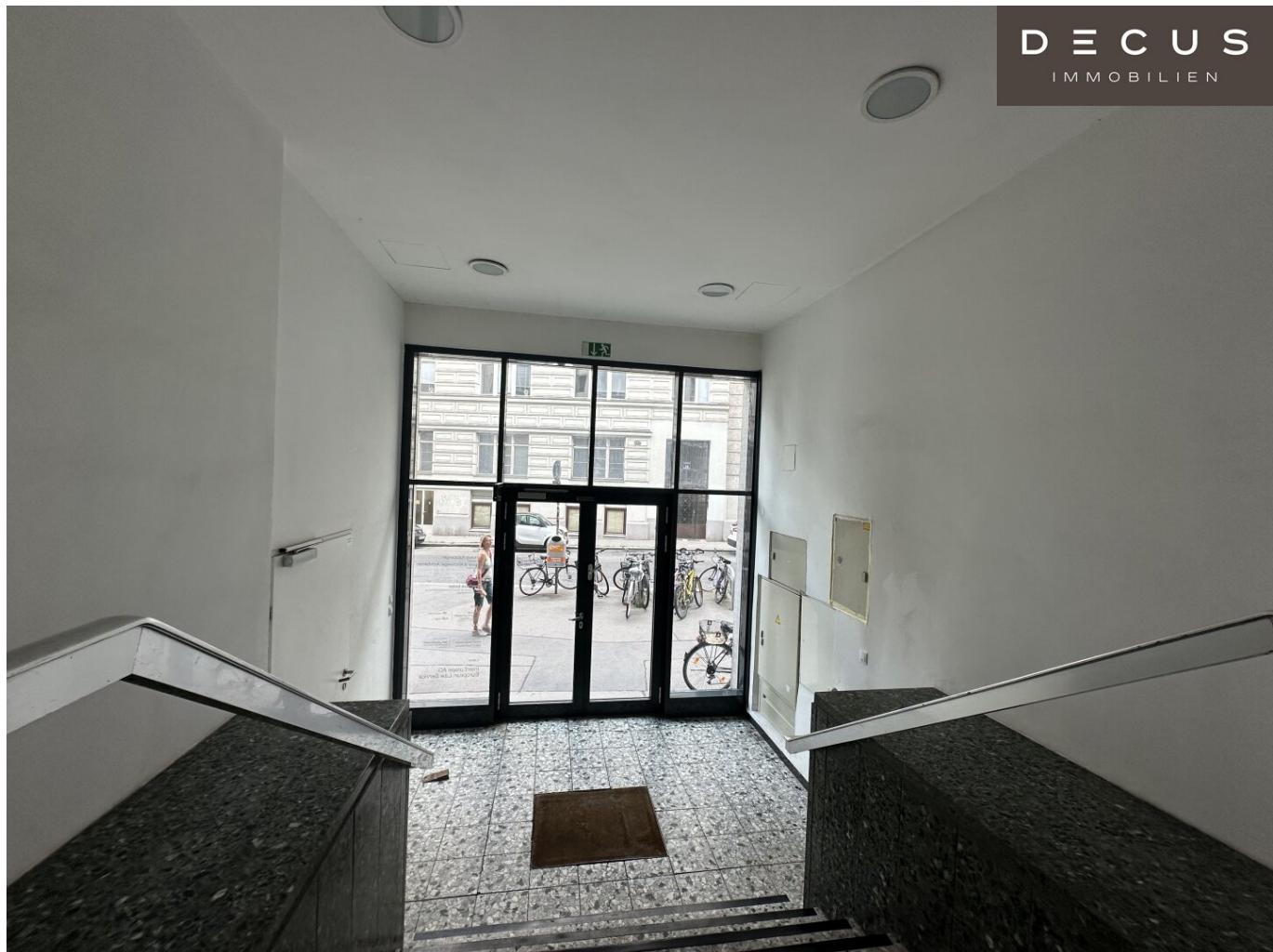
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

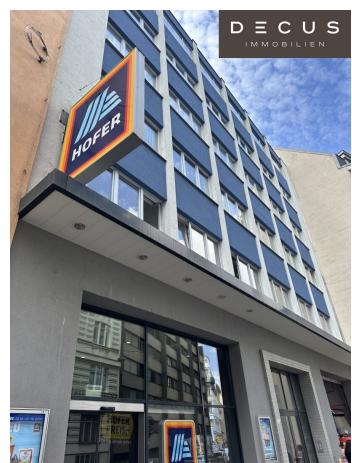
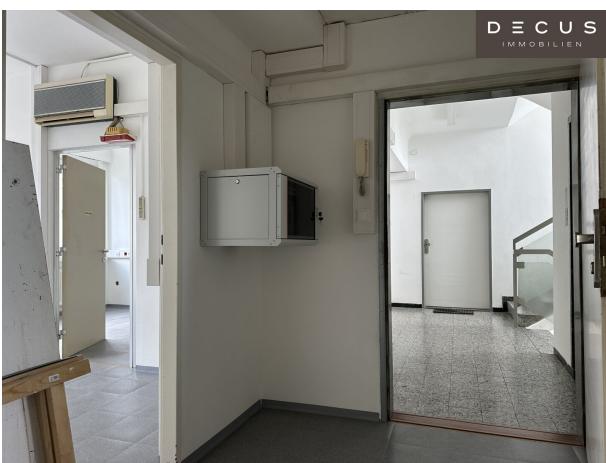
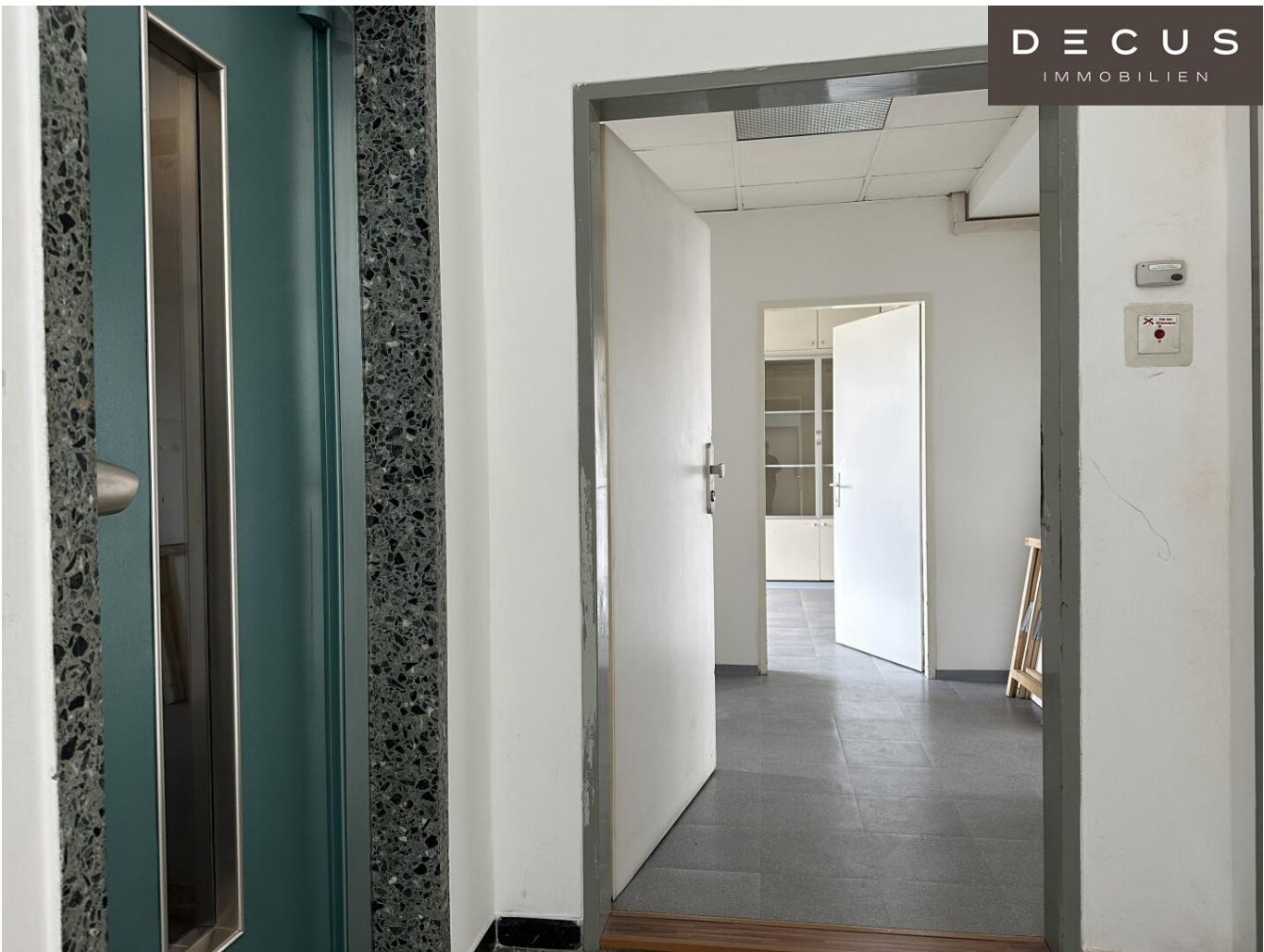
DECUS
IMMOBILIEN

ermin zur

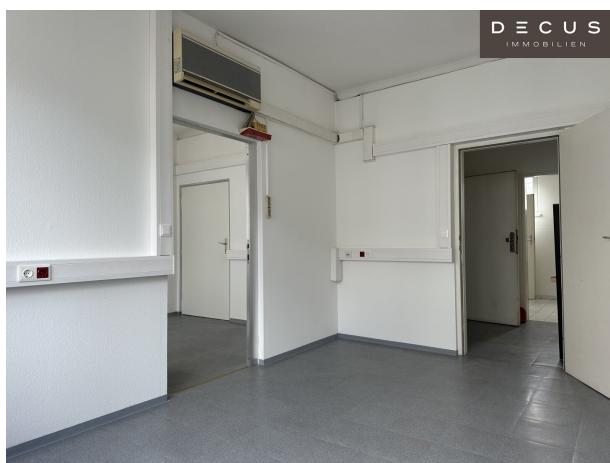
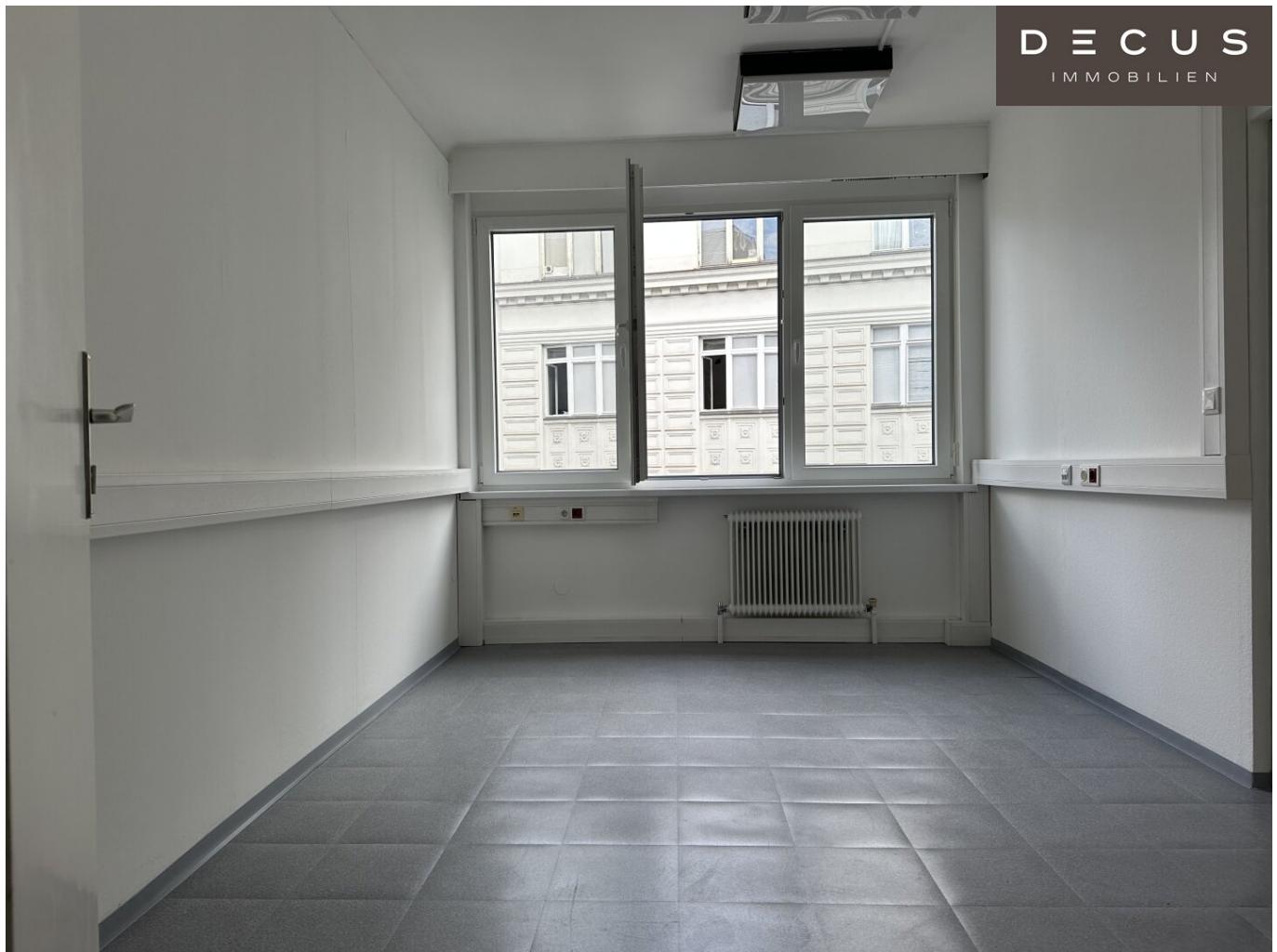


D E C U S
IMMOBILIEN

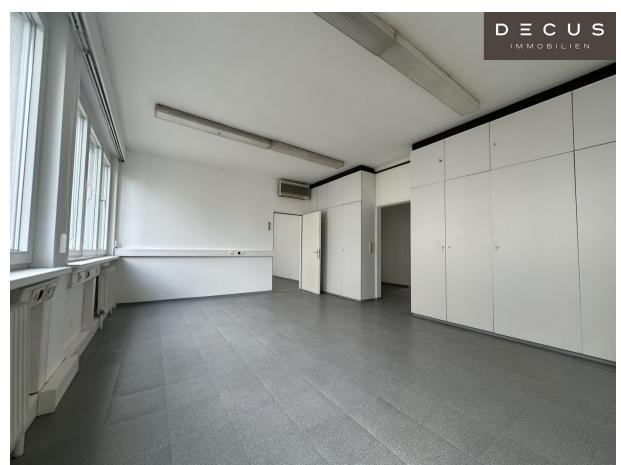
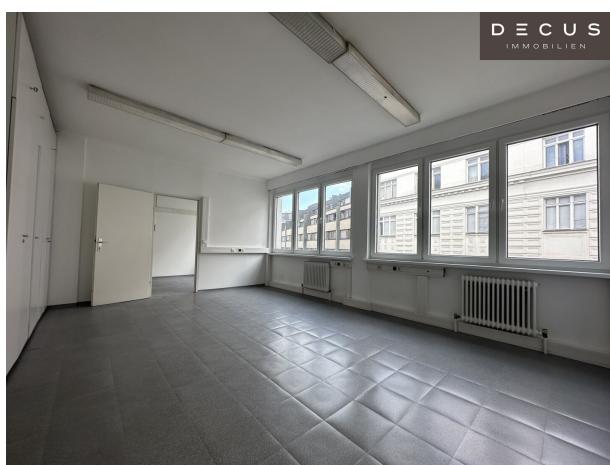




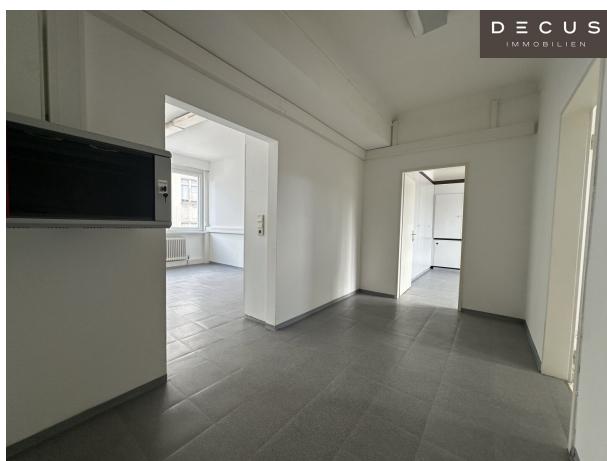
D E C U S
IMMOBILIEN



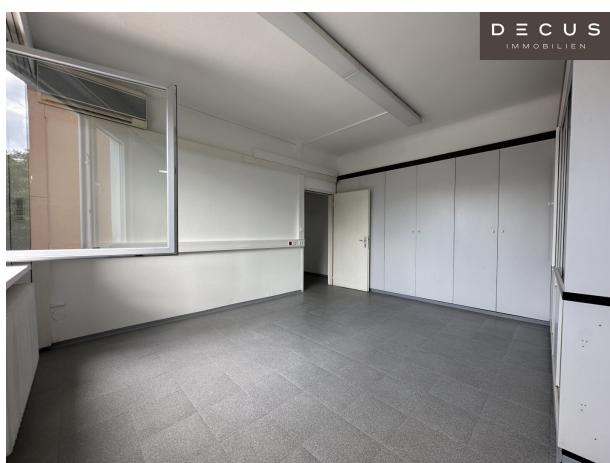
D E C U S
IMMOBILIEN



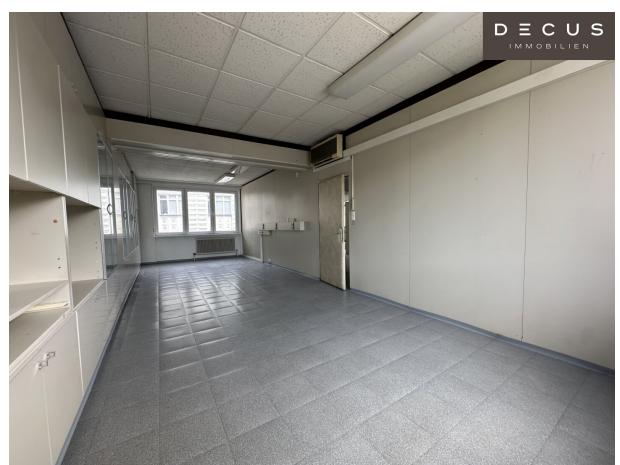
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



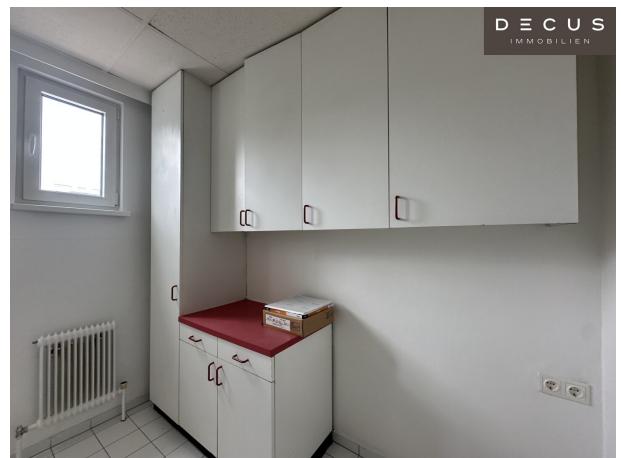
D E C U S
IMMOBILIEN

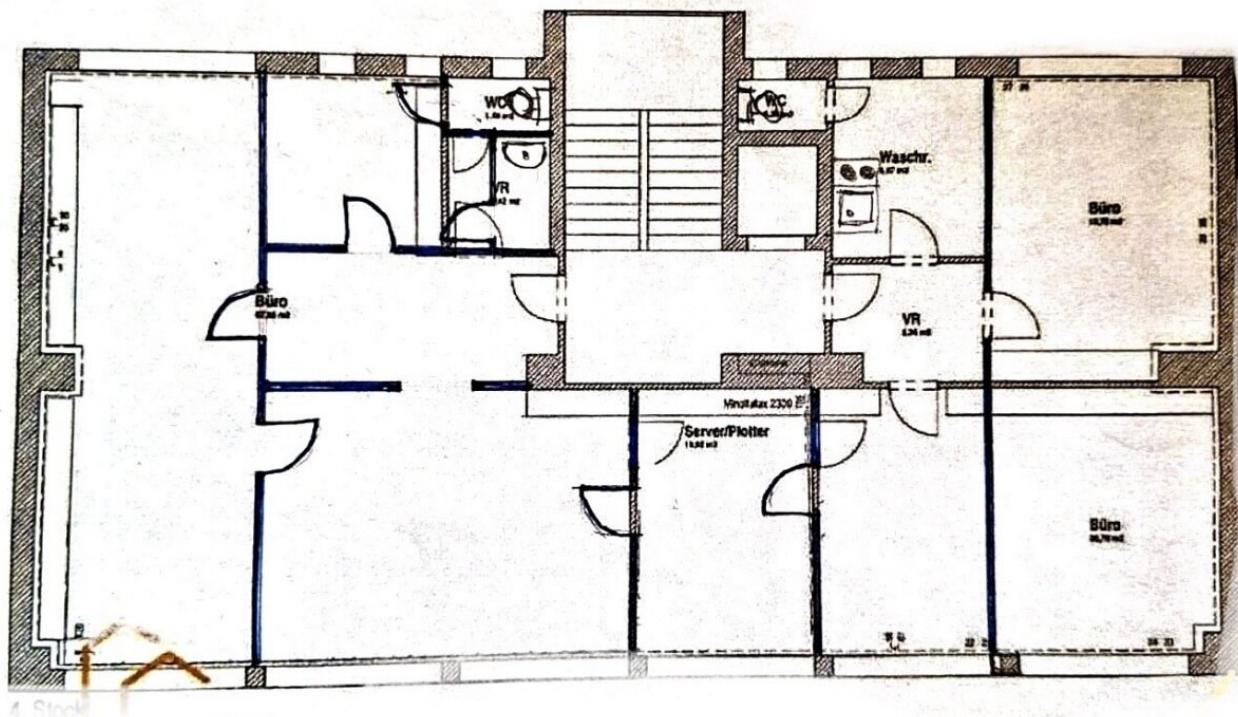


D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Büro befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des 4. Bezirks, nur wenige Schritte von der belebten Favoritenstraße und dem Karlsplatz entfernt. Die Lage vereint die Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur mit einer angenehmen Arbeitsumgebung.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Haus mit moderner Glasfassade, die kreisförmig begehbar sind und gewährleisten eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ausstattung

- Gesamtfläche: **ca. 167 m²**
- **kreisförmig begehbar 6 Zimmer**
- EDV-Verkabelung
- Küche/Teeküche vorhanden
- Sanitärbereich (WC)
- Gasetagenheizung

Lage & Infrastruktur

Die Paulanergasse bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung:

- U1,U4,U2, Karlsplatz, U1 (Taubstummengasse) in ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 1 & 62, Badner Bahn in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten im Haus und im Umkreis

Dank der zentralen Lage erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten, ebenso wie wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Mietkonditionen

- **Monatsmiete (netto):** € 2.250,-
- **Betriebskosten + Heizkosten (netto):** € 600,-
- **Gesamt miete (brutto, inkl. BK):** € 3420,-
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Befristung:** 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Besonderheiten

- Ruhige und doch zentrale Lage
- Ideal für Kanzleien, Agenturen oder Start-ups

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** 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-/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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap