

**+++ HELLERFABRIK +++ OFFICE LOFTS +++  
BARRIEREFREIES 4-ZIMMER-BÜRO +++**



**Objektnummer: 29118**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Nutzfläche:</b>	110,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.496,61 €
<b>Kaltmiete</b>	1.779,30 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,69 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

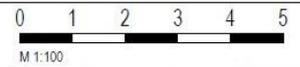
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1



BÜRO

ca. 111 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft zeichnet sich durch die traditionelle Ziegelbauweise, eindrucksvolle Gewölbedecken und großzügige Raumhöhen von bis zu 3,6 Meter aus und sorgt für ein unvergleichliches Flair.

Die zentrale Lage in Favoriten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Umfassende Nahversorgung und ein vielfältiges Gastronomieangebot sind gegeben, wodurch der tägliche Bedarf bestens abgedeckt ist.

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

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

*Kautions: 6 Bruttomonatsmieten (€ 12.810,98)*

*Kautions bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 19.216,47)*

*Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 6.405,50)*

Gesamtmiete, inkl. BK und Ust.: € 2.135,16 /Monat

## Ausstattung:

- 4 Büroräume
- getrennte Sanitäreinheiten
- ausgestattete Teeküche
- Lager-/Archivraum
- Teppichboden
- Doppelboden
- abgehängte Pendelleuchten
- **keine Kühlung**
- Fernwärme
- Lastenlift
- **Innenfotos werden nachgereicht**

**Stellplätze:**

auf der Liegenschaft, auf Anfrage

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 50,50kWh/m².

**Verkehrsanbindung:**

U1 Reumannplatz, Autobus Linie 7A

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

3. Etage

Top 8: 110,86 m² 13,50 € - Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

**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.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap