

**+++ UNBEFRISTETES 3 ZIMMER ALTBAUBÜRO +++  
NÄHE WIPPLINGERSTRASSE +++**



**Objektnummer: 1140375/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1899                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 89,21 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,21                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.962,62 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 22,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 249,79 €                        |
| <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

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



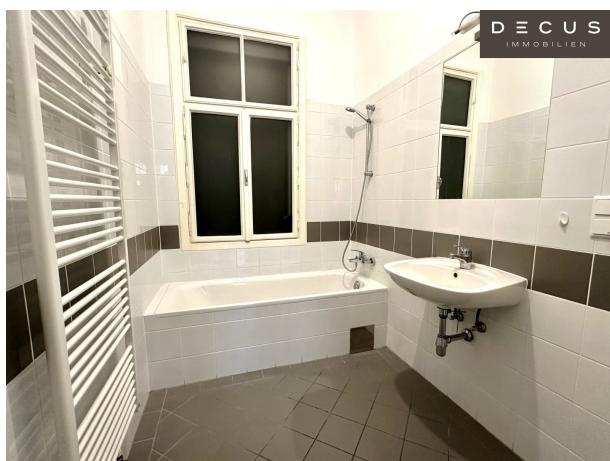
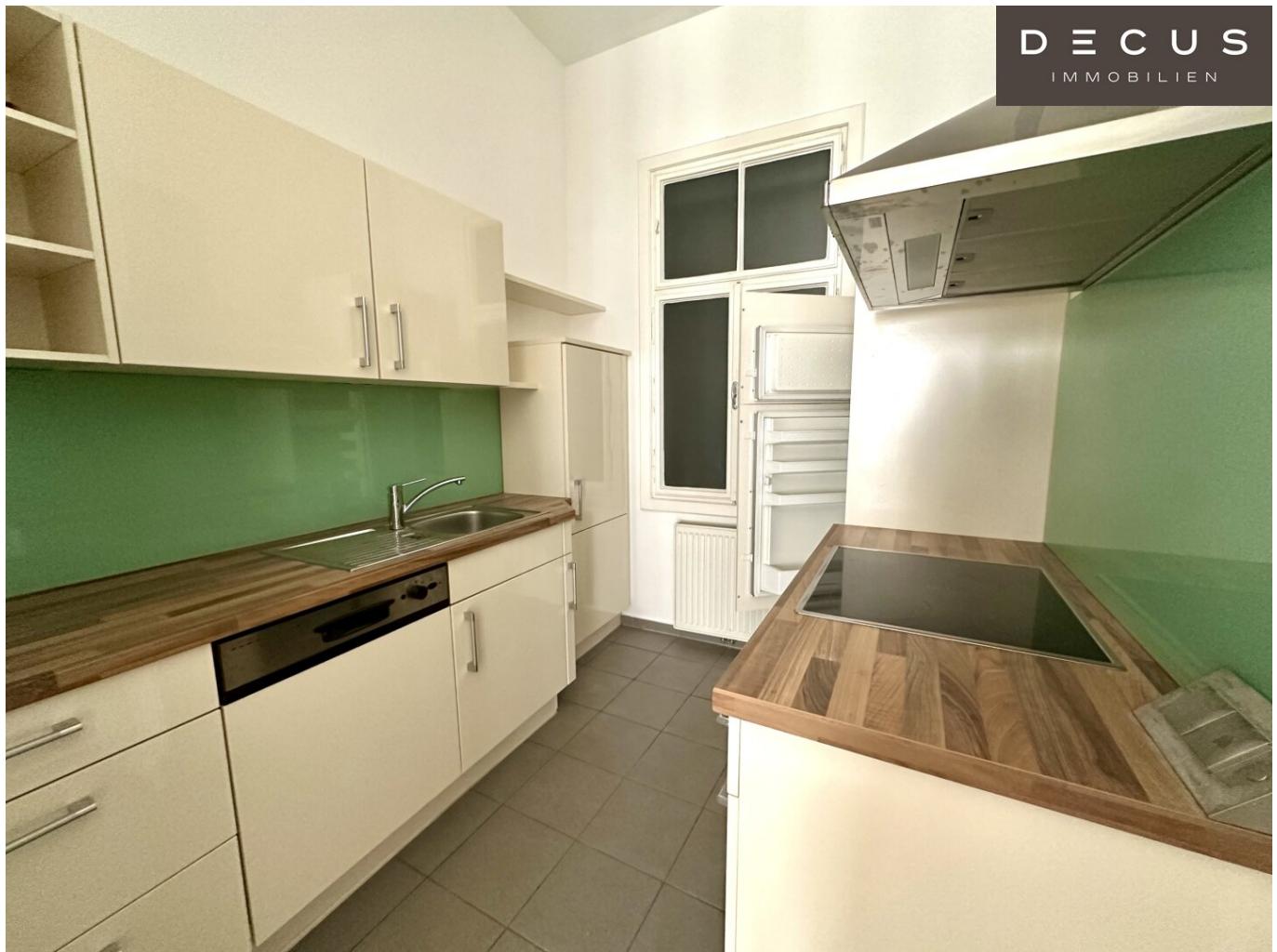
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



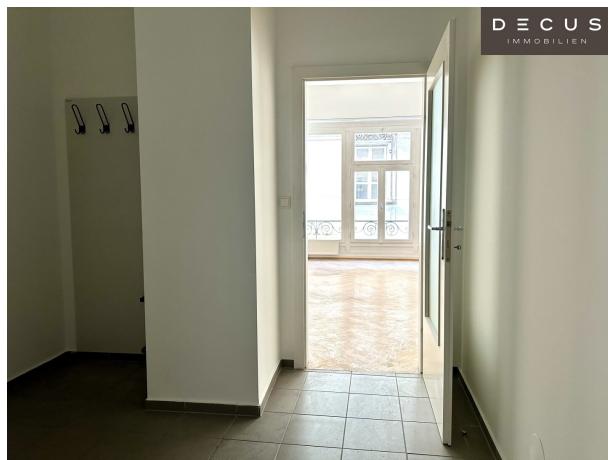
D E C U S  
IMMOBILIEN



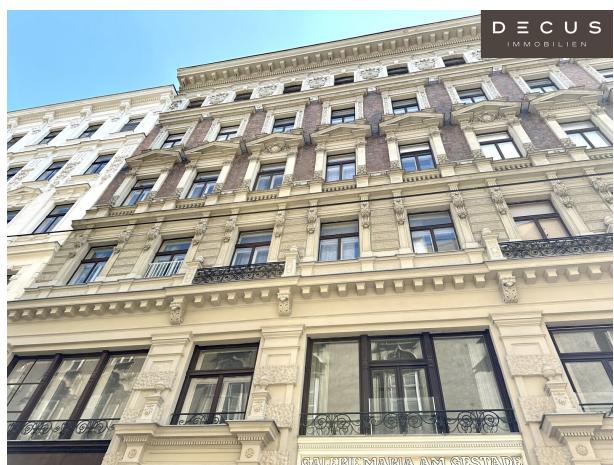
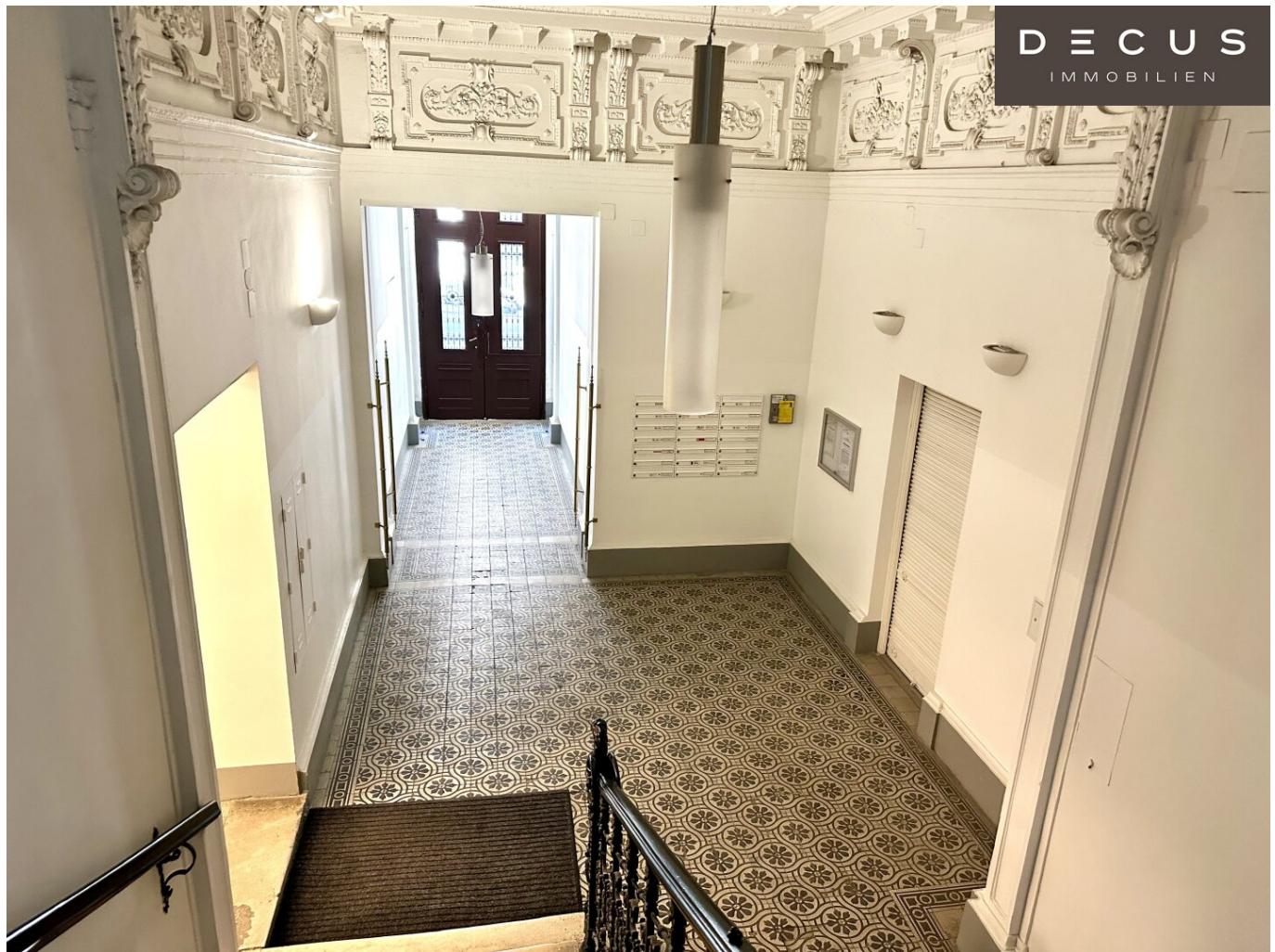
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

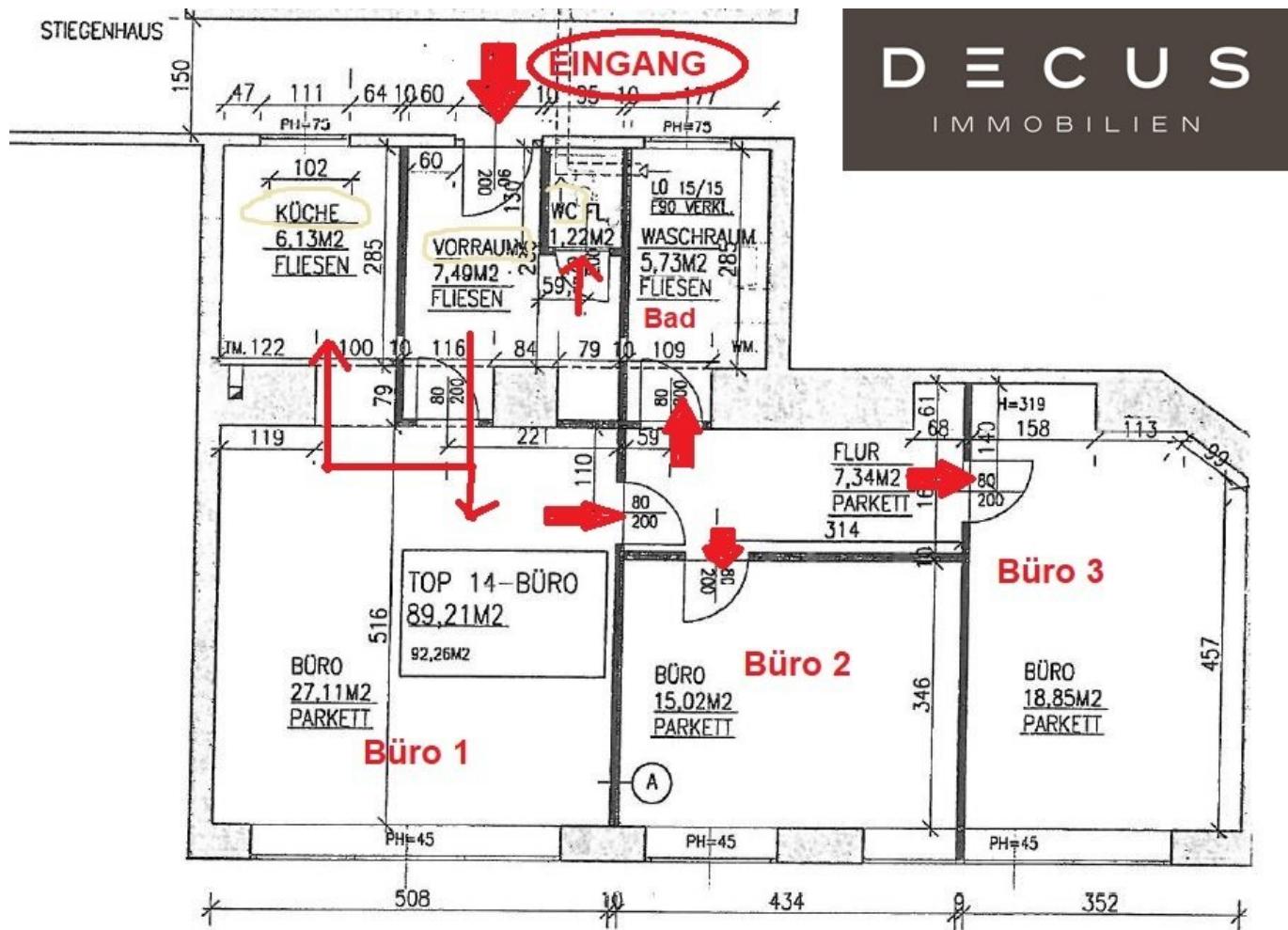


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**DECUS**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## HINWEIS:

Bitte nur **SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt.

+++++

## Objekt und Lage:

In dieser wunderschönen Altbauliegenschaft in **Top Lage** gelangt ein bezugsfertiges Büro zur **unbefristeten** Vermietung.

Raum, Licht und Atmosphäre garantieren angenehmes Arbeiten.

Eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und beste Infrastruktur ist durch die Zentrumslage perfekt gegeben.

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

Mietvertrag: unbefristet (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.962,62/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 249,27/Monat/netto

**Gesamt miete: € 2.654,27/Monat/ inkl. Ust. und BK, exkl. Heizung und Strom**

**Anmerkung:**

- **keine unecht-steuerbefreiten Mieter**

**AUSSTATTUNG: ca. 89 m<sup>2</sup> | 1.OG**

- Vorraum
- 3 Büroräume (1 davon zentral über den Vorraum begehbar)
- eingerichtete Teeküche (über den zentralen Raum erreichbar)
- 1 Sanitäreinheit
- 1 Bad mit Wanne
- Fliesen- /Parkettboden
- Gasetagenheizung
- offene Fenster
- **keine Kühlung**
- tlw. Lamellen
- Personenlift

- **nicht barrierefrei**

**HINWEIS:** Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 104,6 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Öffentliche Tiefgaragen in unmittelbarer Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

5 Gehminuten zur **U3-Station Herrengasse**, 8 Minuten zum **U1, U3, Stephansplatz**.

Über den Franz-Josefs-Kai gelangt man in nur wenigen Minuten auf die Süd-Ost-Tangente und auf die Flughafenautobahn.

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-/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](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 <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap