

**+++ PALAIS ESTERHAZY +++ BÜROFLÄCHE +++**



**Objektnummer: 1143857**

**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>          | 1695               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 206,91 m²          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 70,70 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.496,78 €         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.121,65 €         |
| <b>Miete / m²</b>        | 16,90 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 624,87 €           |
| <b>Heizkosten:</b>       | 337,26 €           |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                    |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien



DECUS  
IMMOBILIEN

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

The floor plan shows a complex arrangement of rooms and corridors. Key features include:

- BÜRO TEPPICH:** Several offices with carpeted floors, such as BÜRO TEPPICH 22.02m², BÜRO TEPPICH 19.34m², BÜRO HOLZ 16.56m², BÜRO TEPPICH 24.99m², and BÜRO TEPPICH 30.08m².
- FLUR STEIN:** Corridors with stone flooring, including FLUR STEIN 19.27m² and FLUR STEIN 25.04m².
- GANG TEPPICH:** A hallway with carpeting, measuring 5.44m².
- WC FLESEN:** Restrooms with tiled floors, including WC FLESEN 5.56m², WC FLESEN 12m², WC FLESEN 12m², and WC FLESEN 8.61m².
- HT-SCHACHT:** A technical shaft area.
- TEPÜ. FLESEN:** A room with tiled floors, measuring 7.56m².
- STIEGENHAUS STEIN:** A staircase with stone flooring, measuring 23.20m².
- ARCHIV HOLZ:** An archive room with wood flooring, measuring 15.26m².
- PUNKT FLESEN:** A small room with tiled floors, measuring 2.02m².
- ALFAD:** A room labeled ALFAD.

The plan also includes numerous dimensions for walls and openings, and symbols for doors and windows.

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die **ca. 207 m<sup>2</sup> Bürofläche** befindet sich im traditionellen **Palais Esterhazy** im Herzen von Wien.

Das gesamte Palais wurde 1998 aufwendig renoviert.

Sämtliche Annehmlichkeiten wie Restaurants, top-Geschäfte runden diesen erstklassige Standort bestens ab.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 32.104,14)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 16.052,07)

Miete: € 16,90/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 3,02/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 1,63/m<sup>2</sup>/Monat/netto

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 5.350,69 | Monat**

## Ausstattung:

- 5 Räume

- Nebenräume
- getrennte Sanitäreinheiten
- eingerichtete Teeküche
- tlw. **Kühlung** via Splitgeräte
- Parkettboden
- Bodendosen
- öffnenbare Fenster
- manuelle Jalousien
- Fernwärme
- **Innenfotos werden nachgereicht**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 70,7kWh/m².

**Stellplätze:**

Öffentliche Garagen in der Umgebung



## **Verkehrsanbindung:**

U3 Station Herrengasse, Autobus Linie 3A, 2A: Station Herrengasse

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- 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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