

## **Büro/Ordination in der Josefstadt !**



Hausansicht

**Objektnummer: 1094**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1810
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	161,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.117,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.288,81 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,29 €
<b>Heizkosten:</b>	333,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

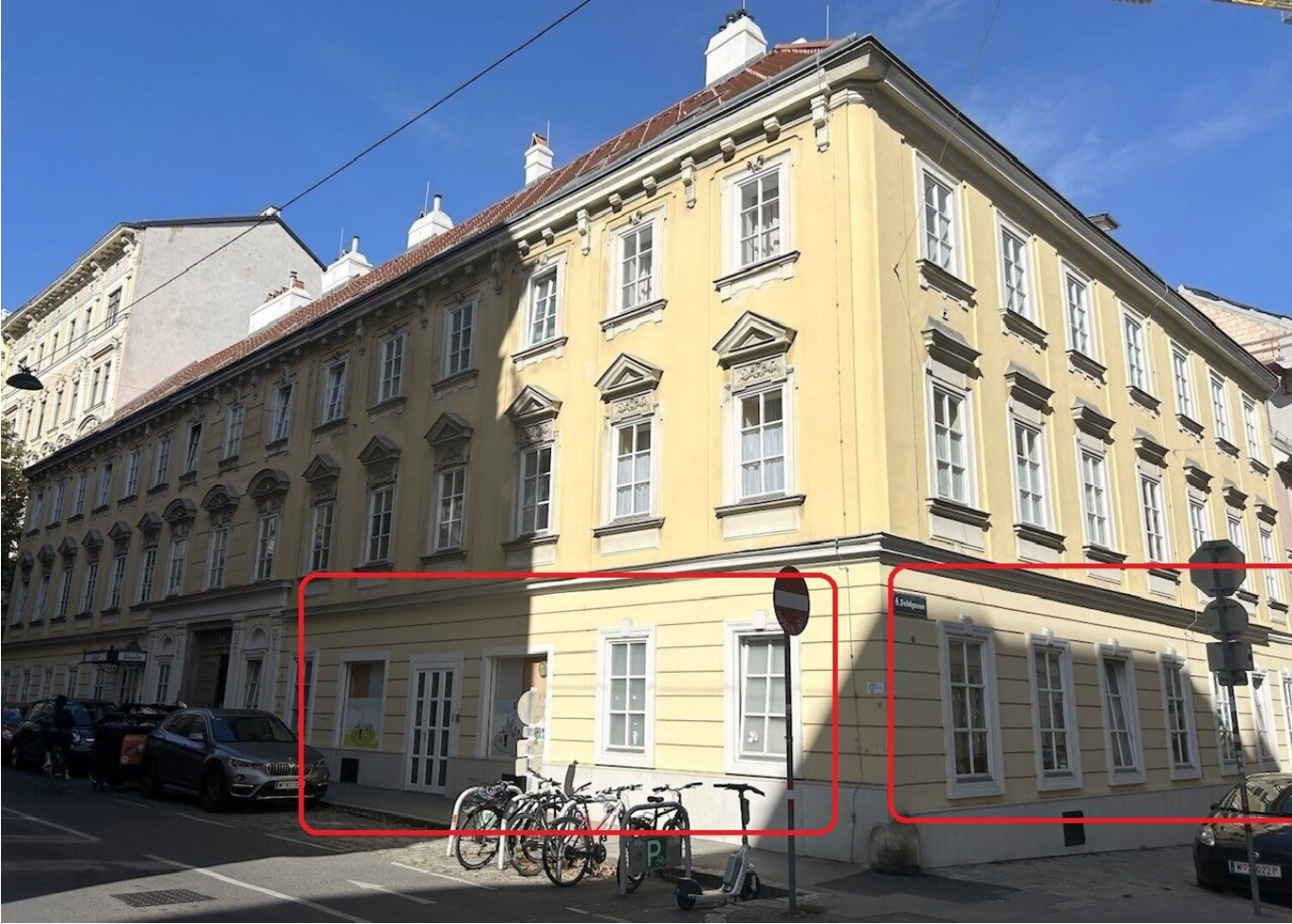
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

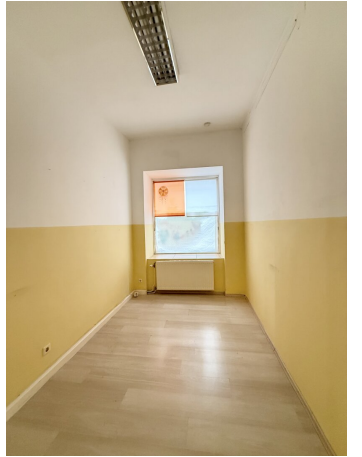
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75

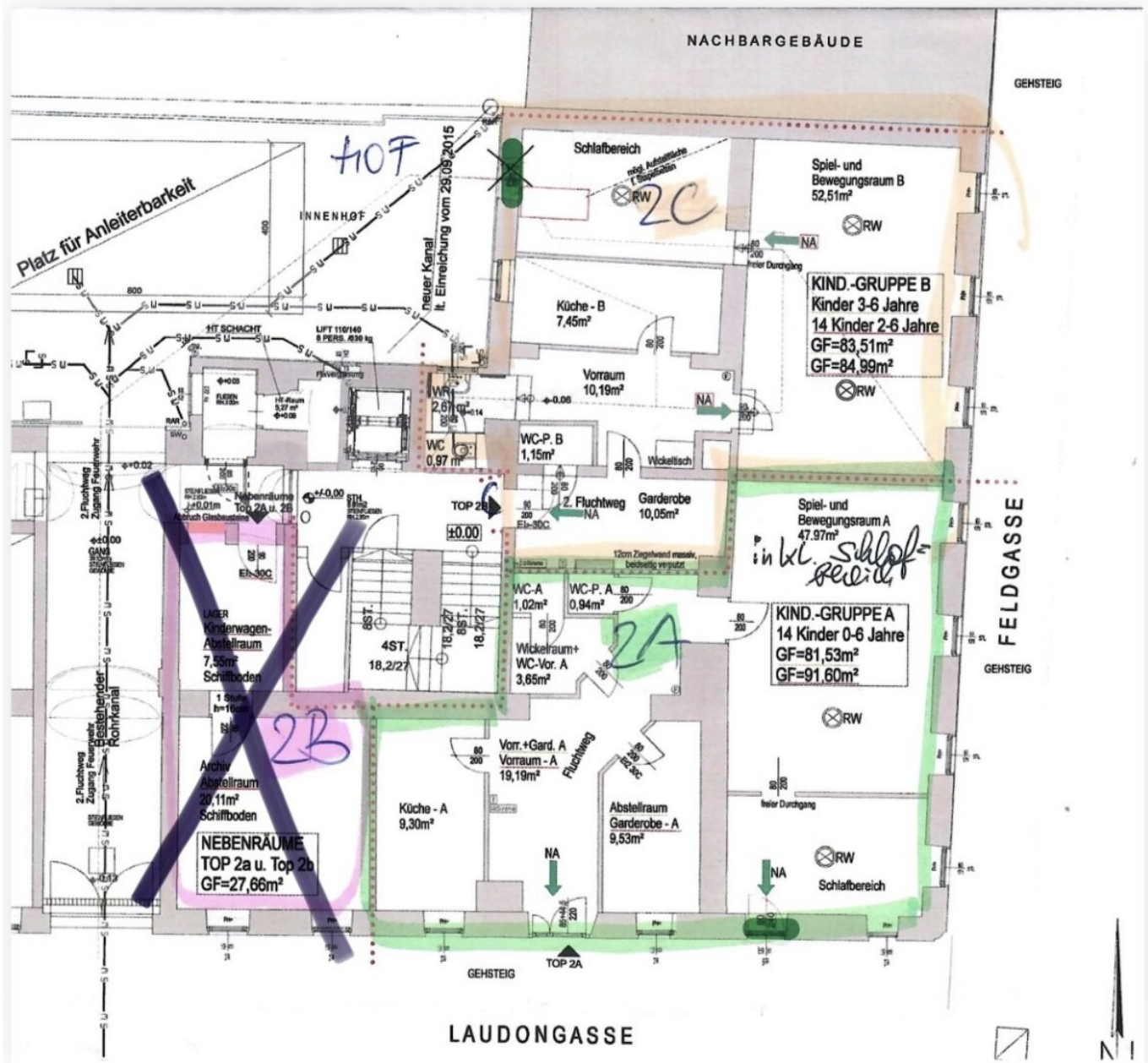












Platz für Anleiterbarkeit

110F

NACHBARGEBAUDE

GEHSTEIG

Schlafbereich  
mit Adressliche  
Trennung  
RW 2C

Spiel- und  
Bewegungsraum B  
52,51m<sup>2</sup>

KIND.-GRUPPE B  
Kinder 3-6 Jahre  
14 Kinder 2-6 Jahre  
GF=83,51m<sup>2</sup>  
GF=84,99m<sup>2</sup>

Küche - B  
7,45m<sup>2</sup>

Vorraum  
10,19m<sup>2</sup>

WC  
0,97 m<sup>2</sup>

WC-P. B  
1,15m<sup>2</sup>

Wickeltisch

Garderobe  
10,05m<sup>2</sup>

Spiel- und  
Bewegungsraum A  
47,97m<sup>2</sup>  
*inkl. Schlafbereich*

KIND.-GRUPPE A  
14 Kinder 0-6 Jahre  
GF=81,53m<sup>2</sup>  
GF=91,60m<sup>2</sup>

WC-A  
1,02m<sup>2</sup>

WC-P. A  
0,94m<sup>2</sup>

Wickelraum+  
WC-Vor. A  
3,65m<sup>2</sup>

Vorr.+Gard. A  
Vorraum - A  
19,19m<sup>2</sup>

Küche - A  
9,30m<sup>2</sup>

Abstellraum  
Garderobe - A  
9,53m<sup>2</sup>

Schlafbereich

NEBENRAEUME  
TOP 2a u. Top 2b  
GF=27,66m<sup>2</sup>

2B

GEHSTEIG

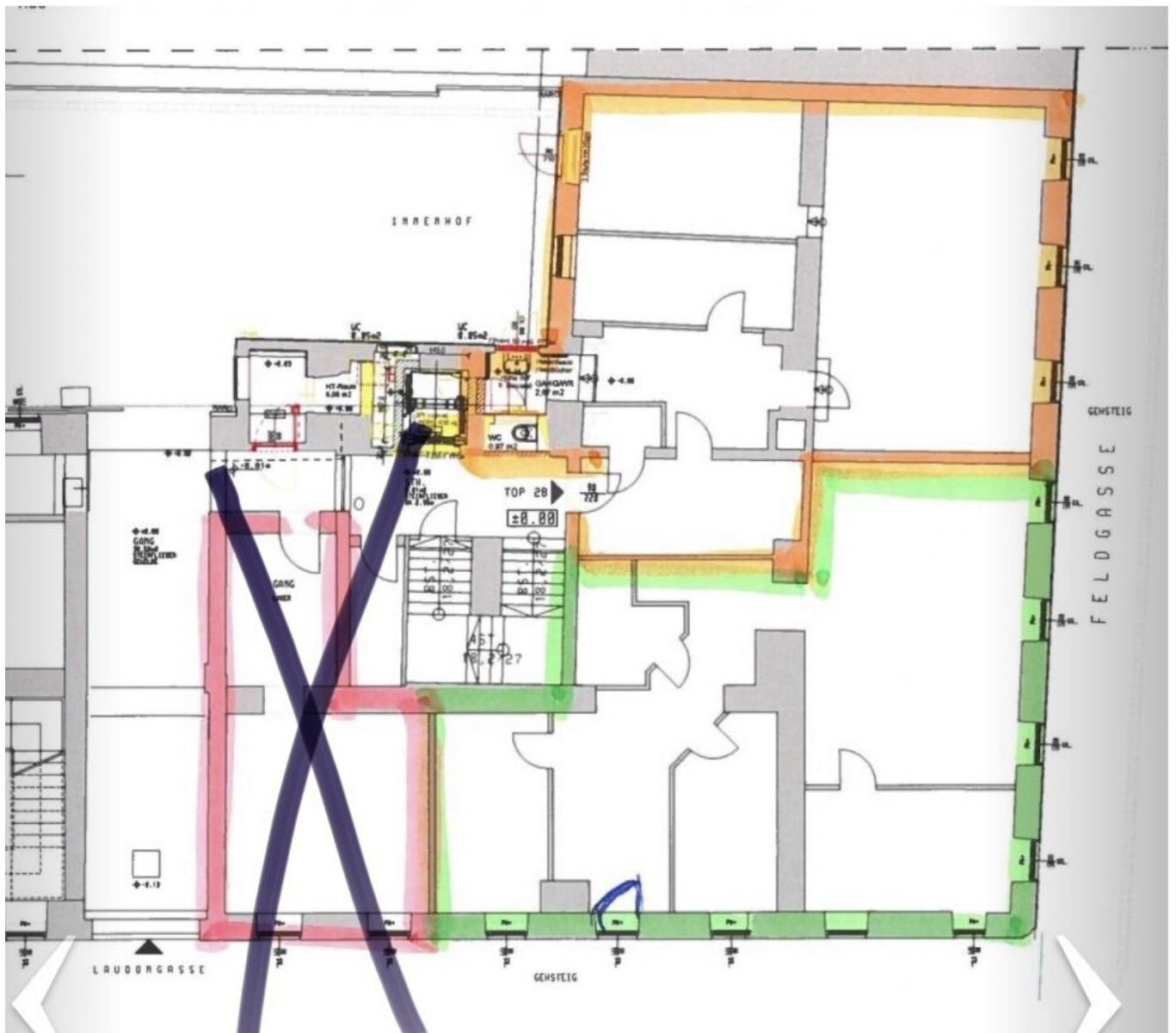
TOP 2A

LAUDONGASSE

FELDGASSE

GEHSTEIG

NI



## Objektbeschreibung

Im **Herzen der Josefstadt** gelangt **ab sofort** in einem denkmalgeschützten Haus diese Fläche im Erdgeschoss zur unbefristeten Vermietung.

Dieses Objekt im Ausmaß von ca. 92 m<sup>2</sup> kann als Ordination oder Büro genutzt werden und verfügt über einen straßenseitigen Eingang.

Siehe auf der beiliegenden Planskizze, die grün markierte Fläche.

Optional steht auch die Nachbarfläche mit ca. 85 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine branchenfreie Vermietung ist möglich, wir denken an eine Ordination, Architekten, Werbeagentur oder ähnliche Berufe.

**Ebenso ist eine Vermietung an Personen möglich, die ihre unternehmerischen Umsätze aus einer unechten Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 (1) 27 UStG, lukrieren. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % hinzugerechnet.**

- **Am Plan ist die Fläche 2a mit ca. 92 m<sup>2</sup> grün markiert dargestellt.**
- **Die Fläche 2c mit ca. 85 m<sup>2</sup> orange markiert.**

### **Raumaufteilung Top 2a:**

- 3 Räume
- 1 Küche
- 1 Vorraum
- 2 Toiletten

### **Infrastruktur im Gebäude:**

- Im Haus gibt es einen Telekabel- und Glasfaseranschluss.

- Fernwärme
- Rad- und Kinderwagenabstellraum

### **Umgebung/Infrastruktur:**

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, und Kaffeehäuser.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 2 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie 6, Station: Josefstädter Straße
- Straßenbahnlinien: 2, 12, 5, 43, 44
- Buslinie: 13A

### **Laut Energieausweis vom 3.2.2025:**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 161,8 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

Aufgrund der bereits **seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz** bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können.

Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **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