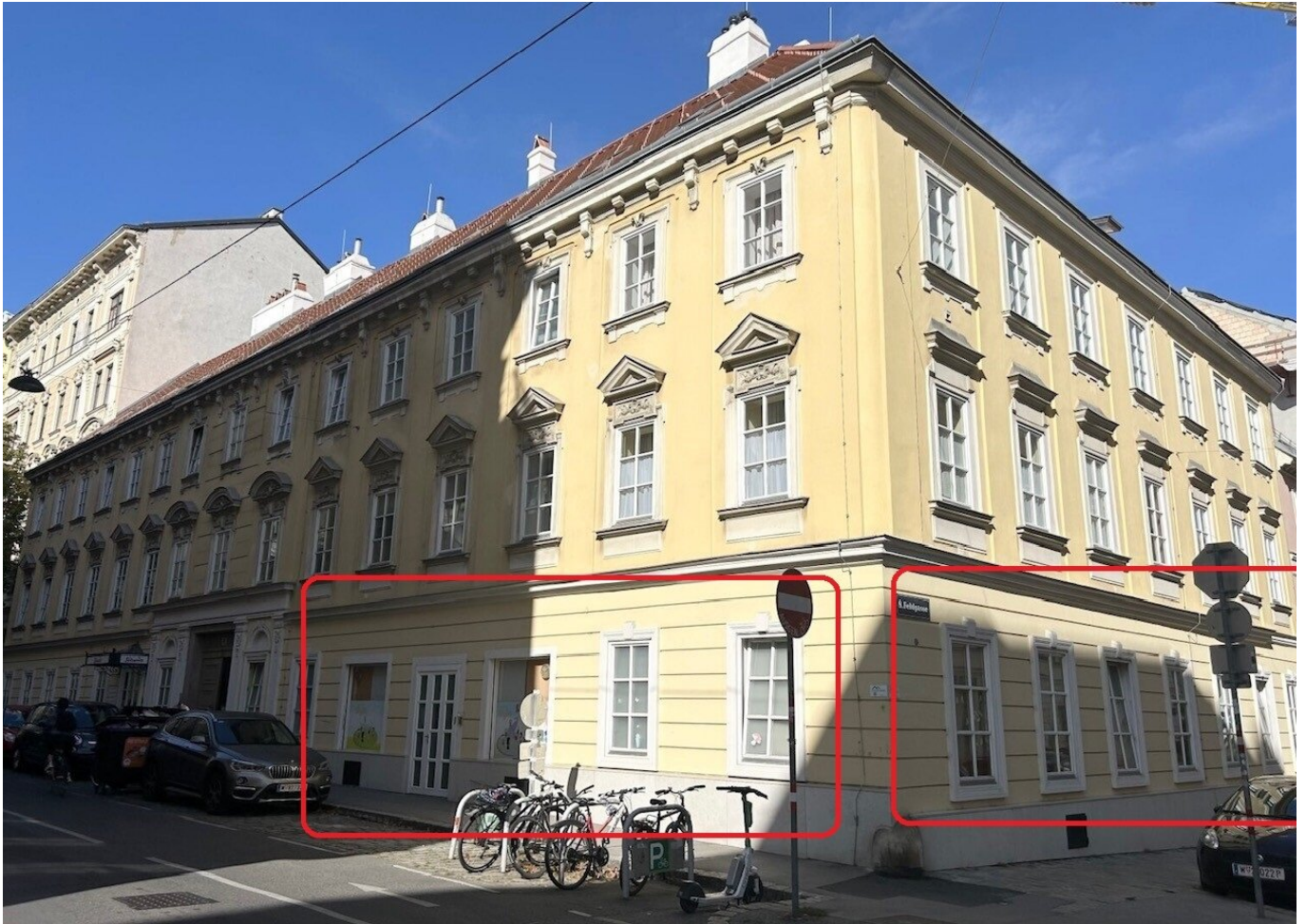


Büro/Ordination + Freifläche in der Josefstadt !



Hausansicht

Objektnummer: 1092

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1810
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	176,59 m ²
Zimmer:	5
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	161,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.052,41 €
Kaltmiete	2.370,27 €
Miete / m²	11,62 €
Betriebskosten:	317,86 €
Heizkosten:	628,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien

T +43 1 408 86 75
H +43 660 110 22

Gerne stehe ich Ihnen zur
Verfügung.

hin zur









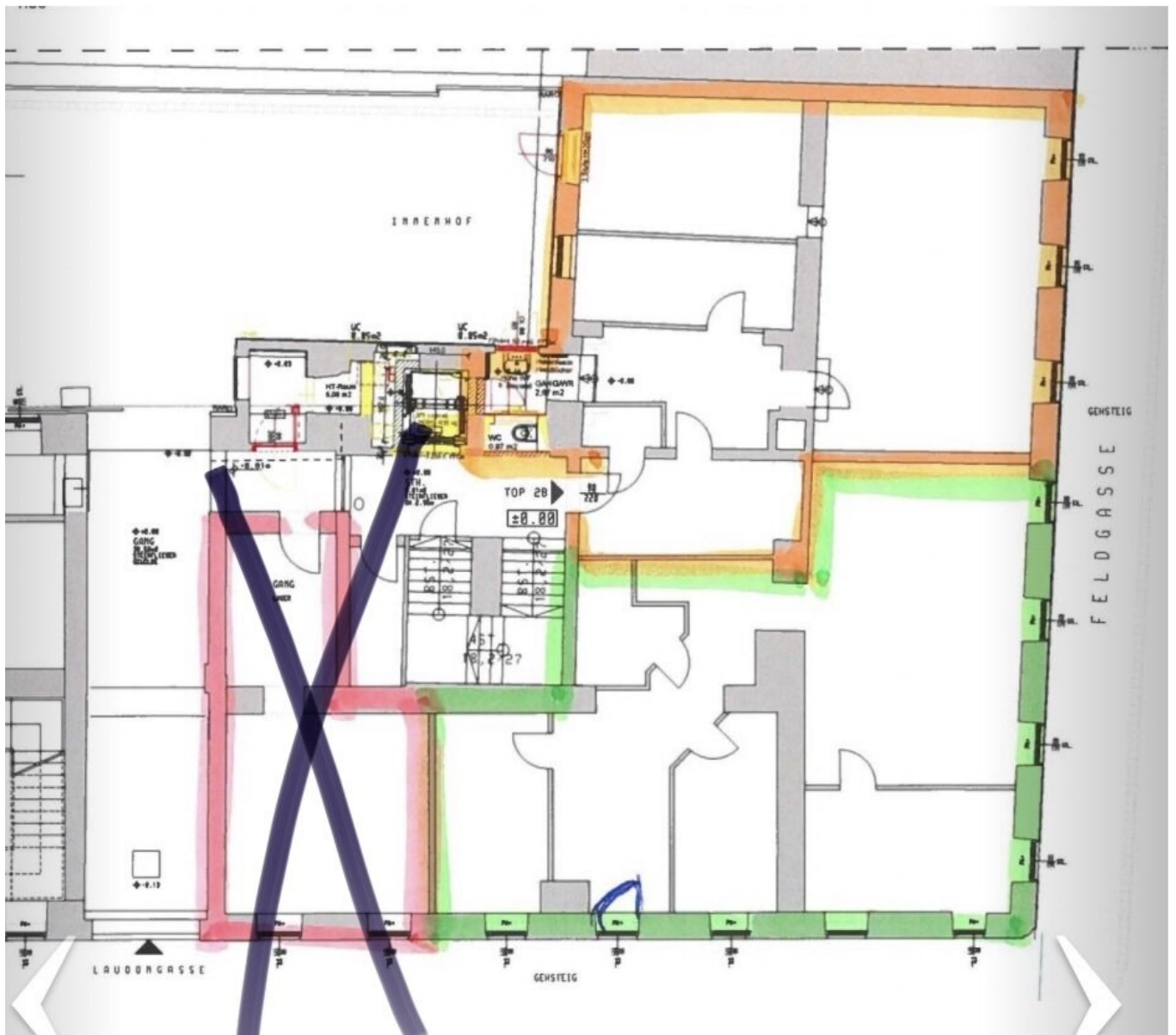












Objektbeschreibung

Im **Herzen der Josefstadt** gelangt **ab sofort** in einem denkmalgeschützten Haus dieses Büro im Erdgeschoss mit einer Freifläche zur unbefristeten Vermietung.

Dieses Objekt im Ausmaß von ca. 177 m² kann als Ordination oder Büro genutzt werden und verfügt über 2 Eingänge, einen straßenseitigen und einen Eingang über das Stiegenhaus.

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

Die Fläche mit den 177 m² kann auch in 92 m² und 85 m² geteilt werden.

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 A mit 91,6 m² grün markiert dargestellt.**
- **Die Fläche C mit 85 m² orange umrandet.**

Raumaufteilung Top 2a + 2c:

- 5 Räume
- 2 Küchen
- 2 Vorräume
- 4 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/m² 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