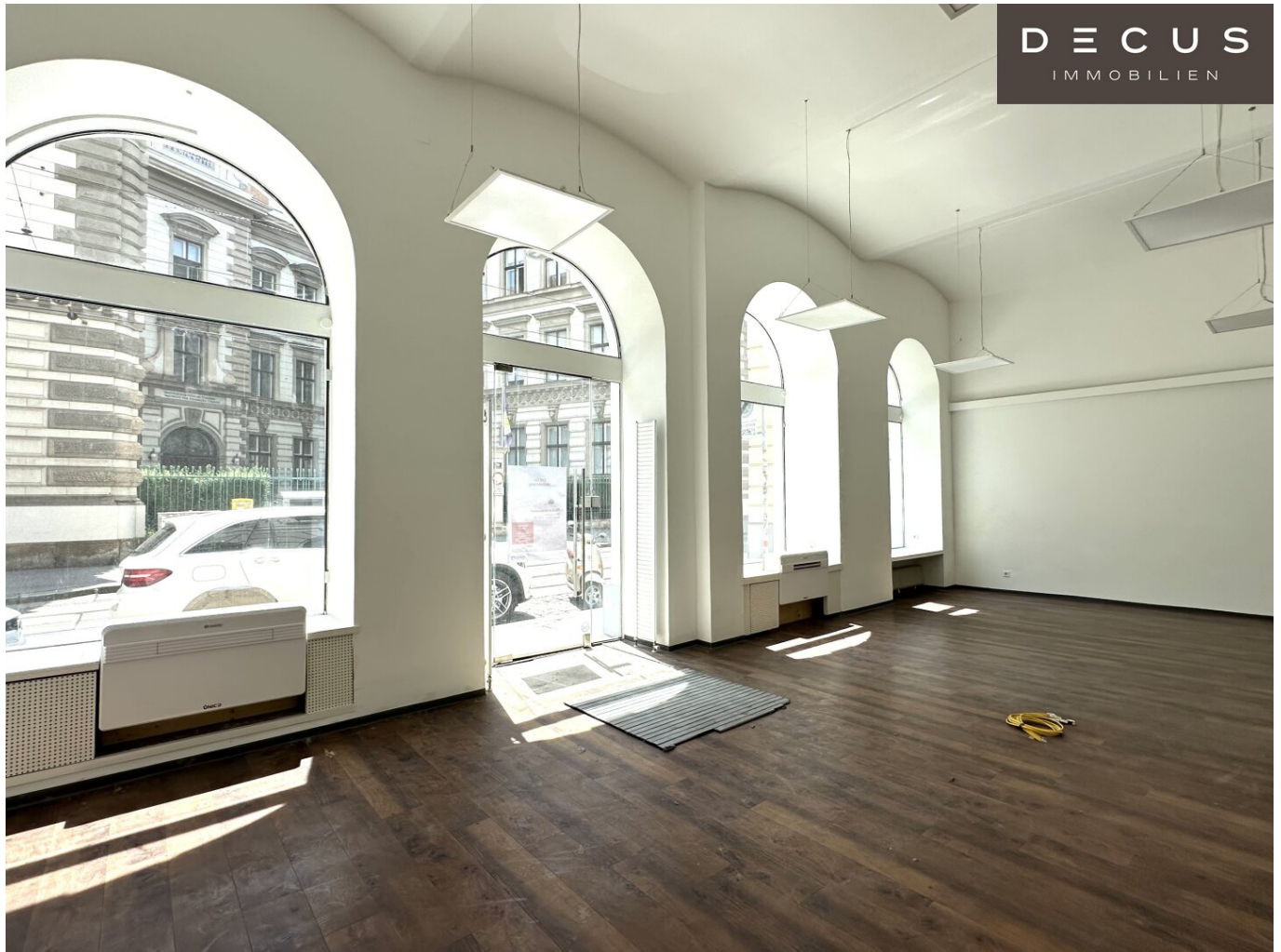


**+++ Attraktive Büro-/Geschäftsfläche im Herzen der
JOSEFSTADT +++ (RESERVIERT)**



Objektnummer: 1149319/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	254,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.275,00 €
Miete / m²	35,00 €
Betriebskosten:	128,70 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner



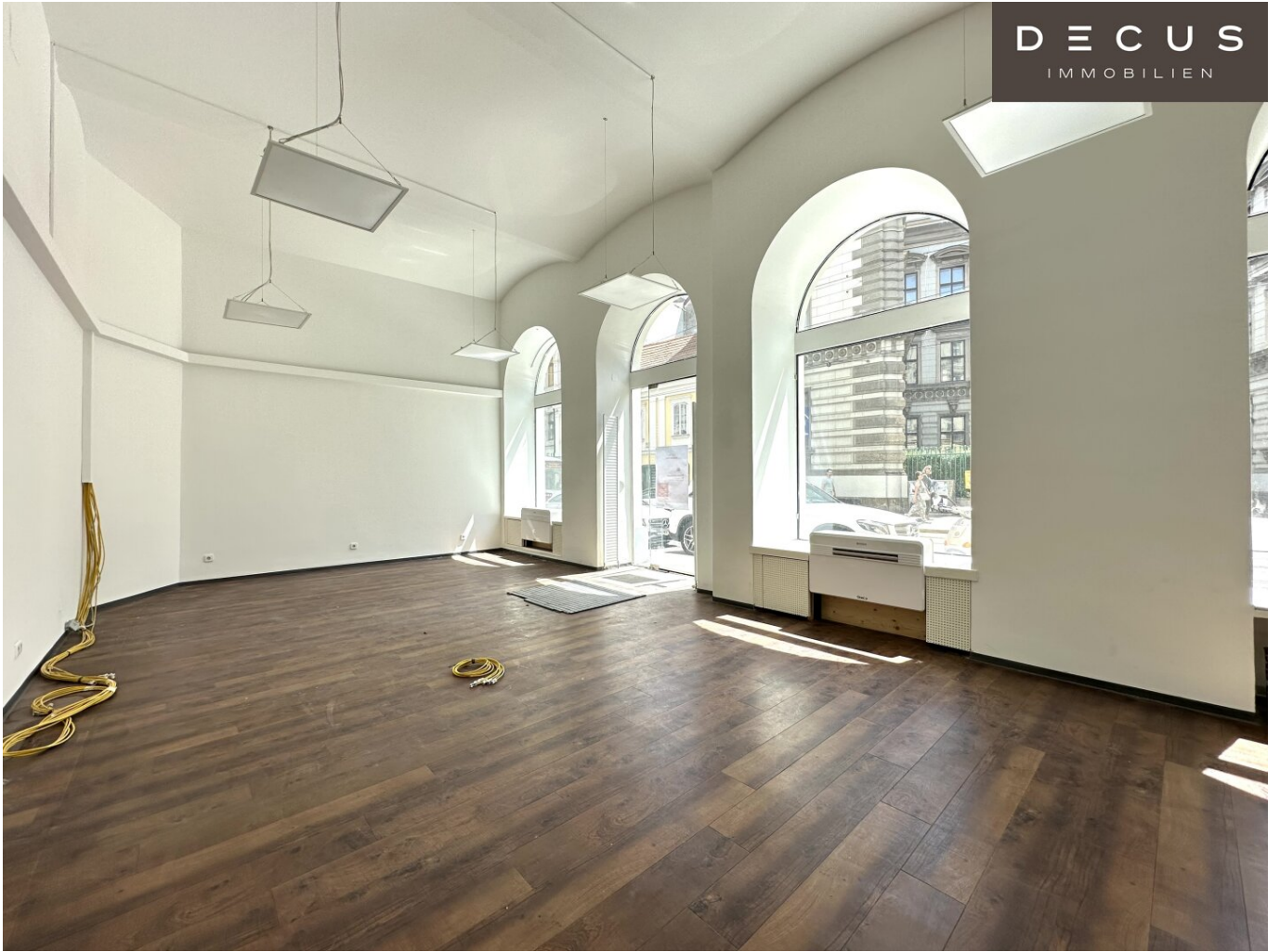
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

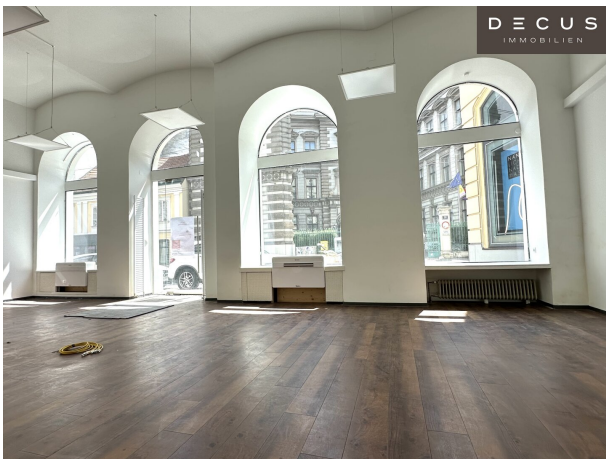
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

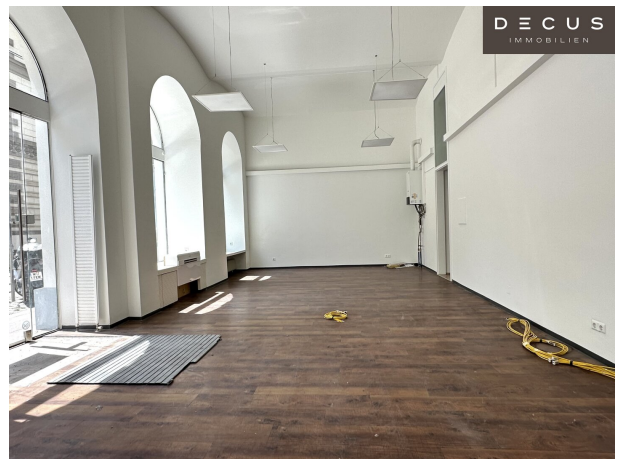
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



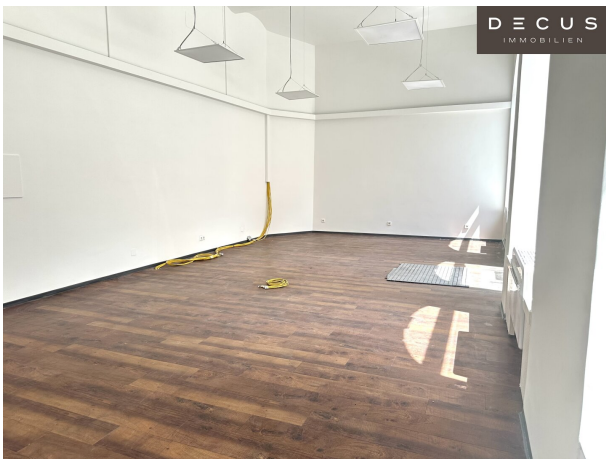
DECUS
IMMOBILIEN



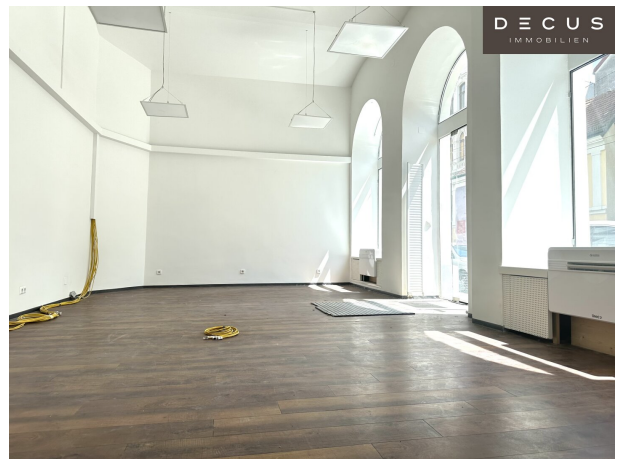
DECUS
IMMOBILIEN

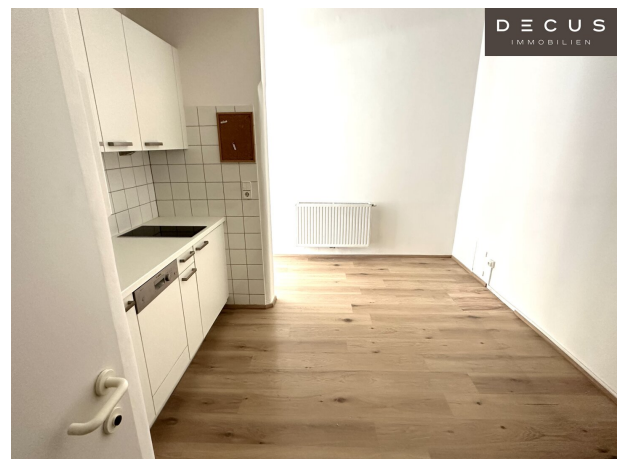
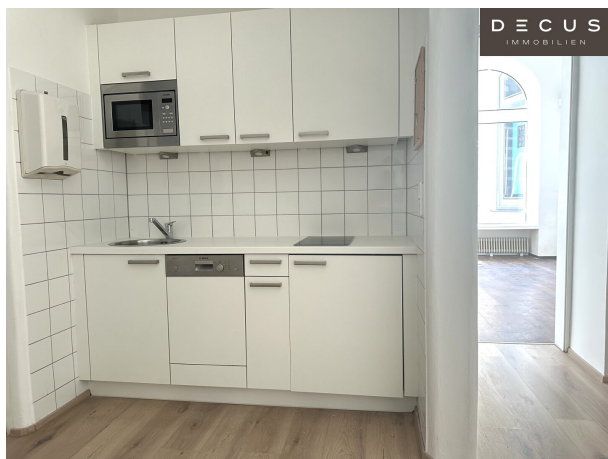


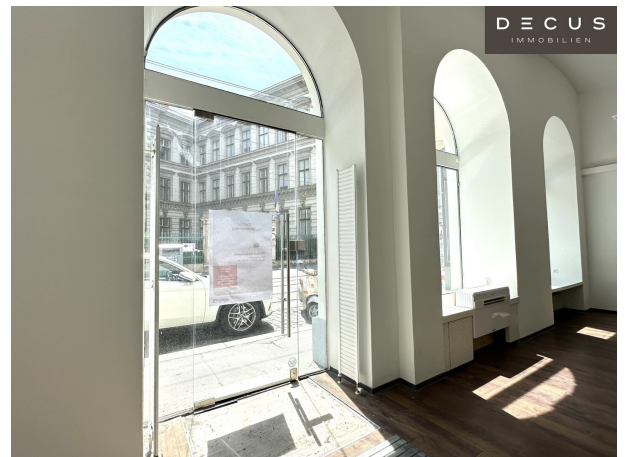
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



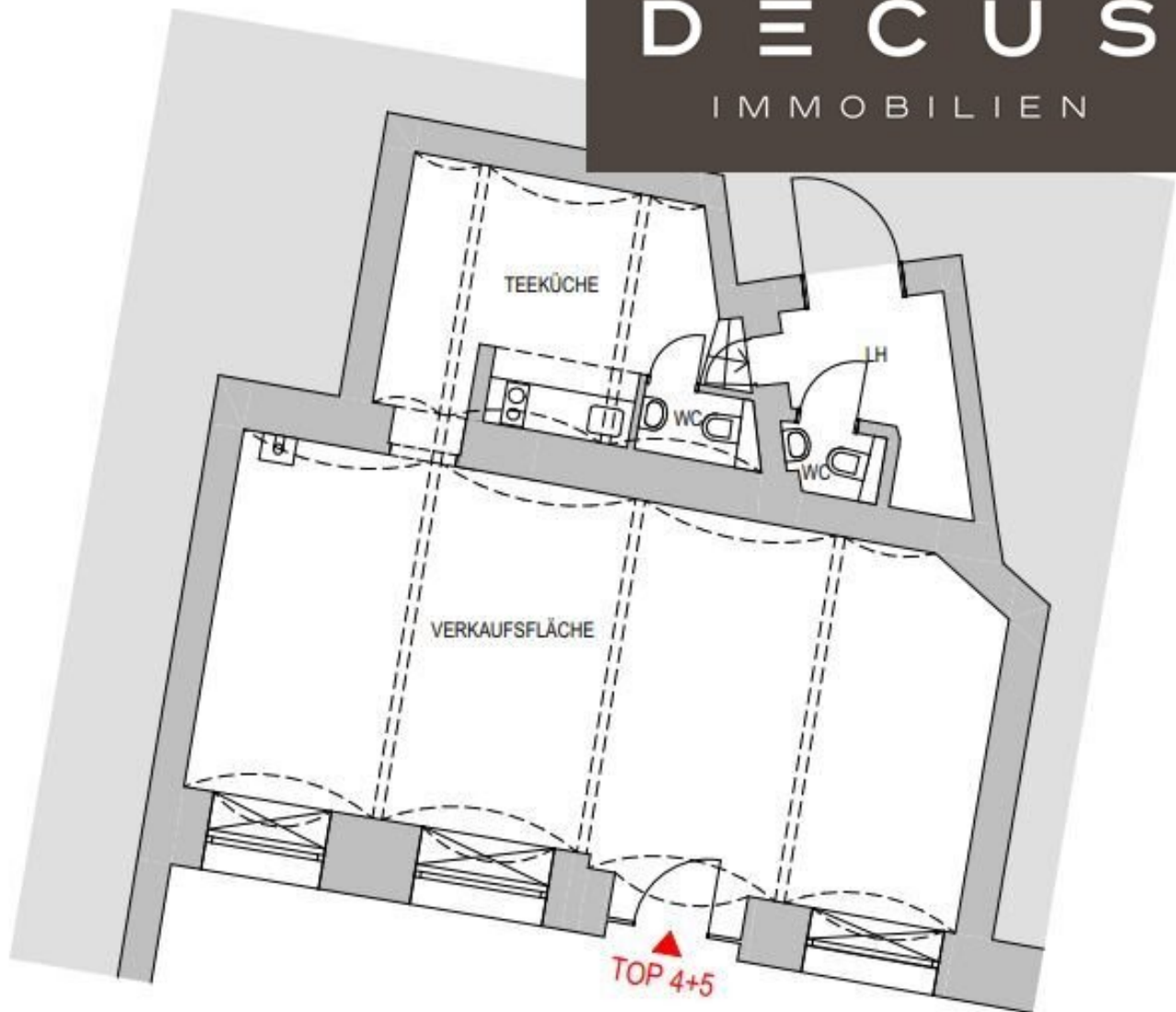






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Zur Vermietung steht im **Erdgeschoss** eine **ca. 65 m²** große **Büro-/Geschäftsfläche** in einer wunderschönen Eckliegenschaft mit guter Sichtbarkeit, in Frequenzlage.

Die **Josefstadt** ist bekannt für ihre charmanten Altbauten, kulturellen Einrichtungen und eine zentrale Lage in Wien. Die Gegend ist sehr lebendig, mit vielen Cafés, Restaurants, Geschäften und kulturellen Angeboten in der Nähe.

Das Haus ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was das Reisen innerhalb Wiens sehr bequem macht.

Die großen Schaufenster sorgen für eine hervorragende Präsentation und Sichtbarkeit. Diese großzügige Fläche besticht durch ein offenes Raumkonzept (Open Space), das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büros oder Geschäftsbetriebe bietet. Die Fläche ist flexibel gestaltbar und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine moderne, offene Arbeitsumgebung suchen.

HINWEIS: eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** samt vollständiger Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung mit)
- **Einwandfreie Bonität** ist für den Vermieter erforderlich
- **Achtung:** Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und genauer Prüfung akzeptiert

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 17.306,64)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 8.653,32)

Monatsmiete: € 2.884,44 inkl. BK und Ust., exkl. Strom

Ausstattung:

- Straßenzugang
- Auslagenfenster
- open-Space | Verkaufsraum
- hohe Räume
- eingerichtete Teeküche
- 1 Sanitäreinheit
- Lager, Lichthof (1 zusätzliches WC)
- CAT 7 Verkabelung
- Gasetagenheizung
- Kühlung FanCoils

- nicht barrierefrei

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 254,50kWh/m².

Stellplätze:

Öffentliche Garagen in der Umgebung

Verkehrsanbindung:

- Fußläufige Erreichbarkeit zur **U6 Gumpendorfer Straße**, ca. 5 Minuten
- Nahegelegene Buslinien (13A, 14A, 10A) und Straßenbahnlinien (2, 5)
- Gute Anbindung an die Autobahnen (A1, A2, A4)
- Die **U3-Station Volkstheater** ist etwa 5 bis 10 Gehminuten zu erreichen

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-/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 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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap