

CHARMANTES ALTBAUBÜRO



Objektnummer: 1149464

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,76 m²
Nutzfläche:	84,76 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaltmiete (netto)	1.356,16 €
Kaltmiete	1.581,15 €
Betriebskosten:	224,99 €
USt.:	316,23 €

Ihr Ansprechpartner

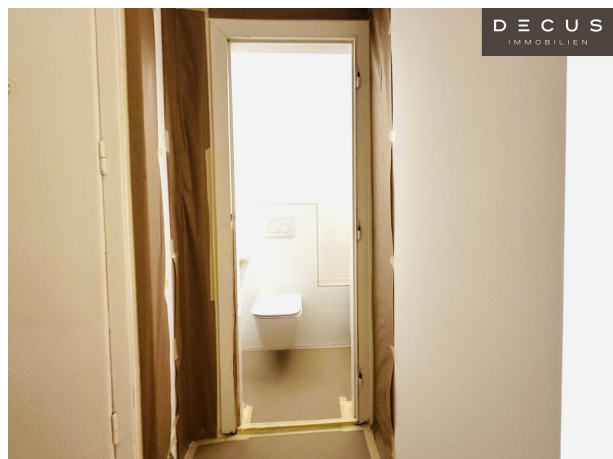
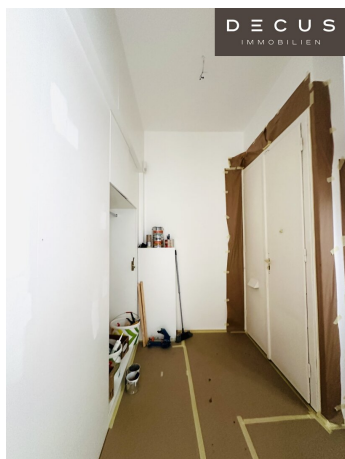
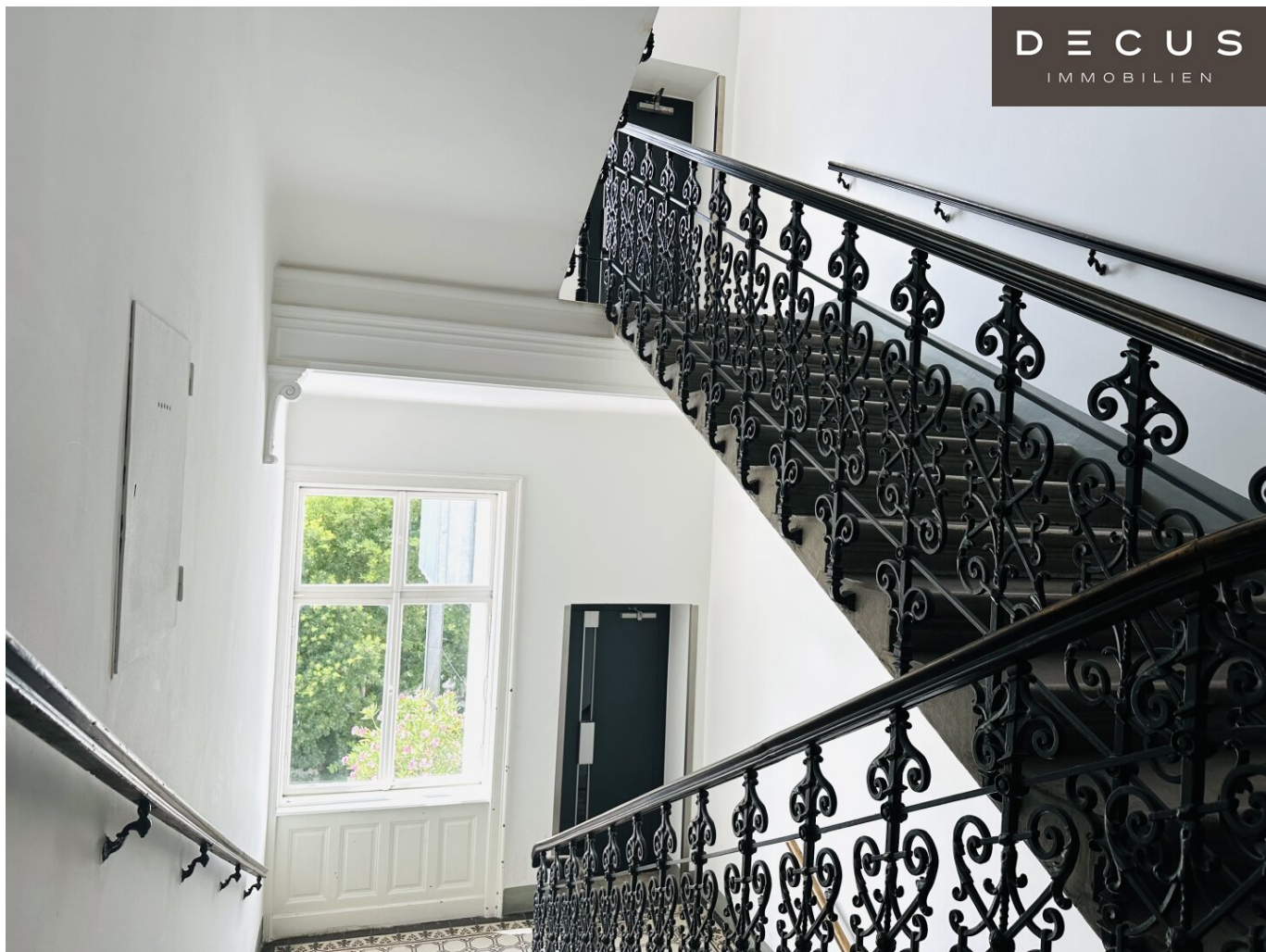


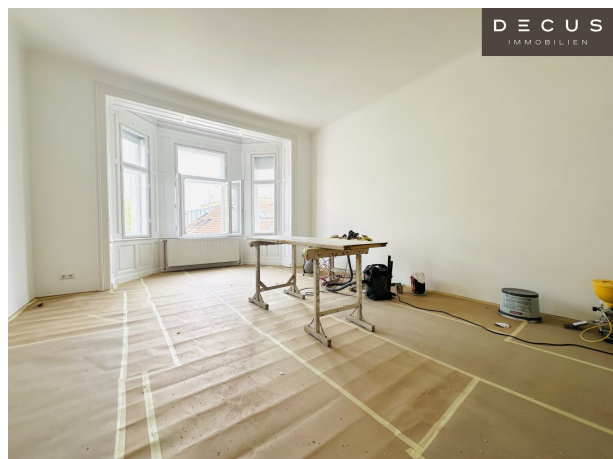
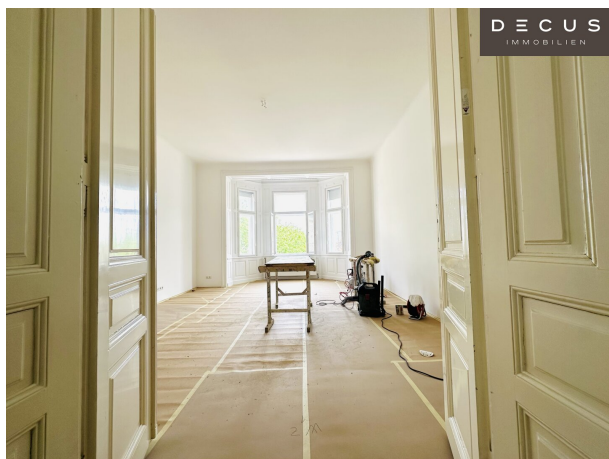
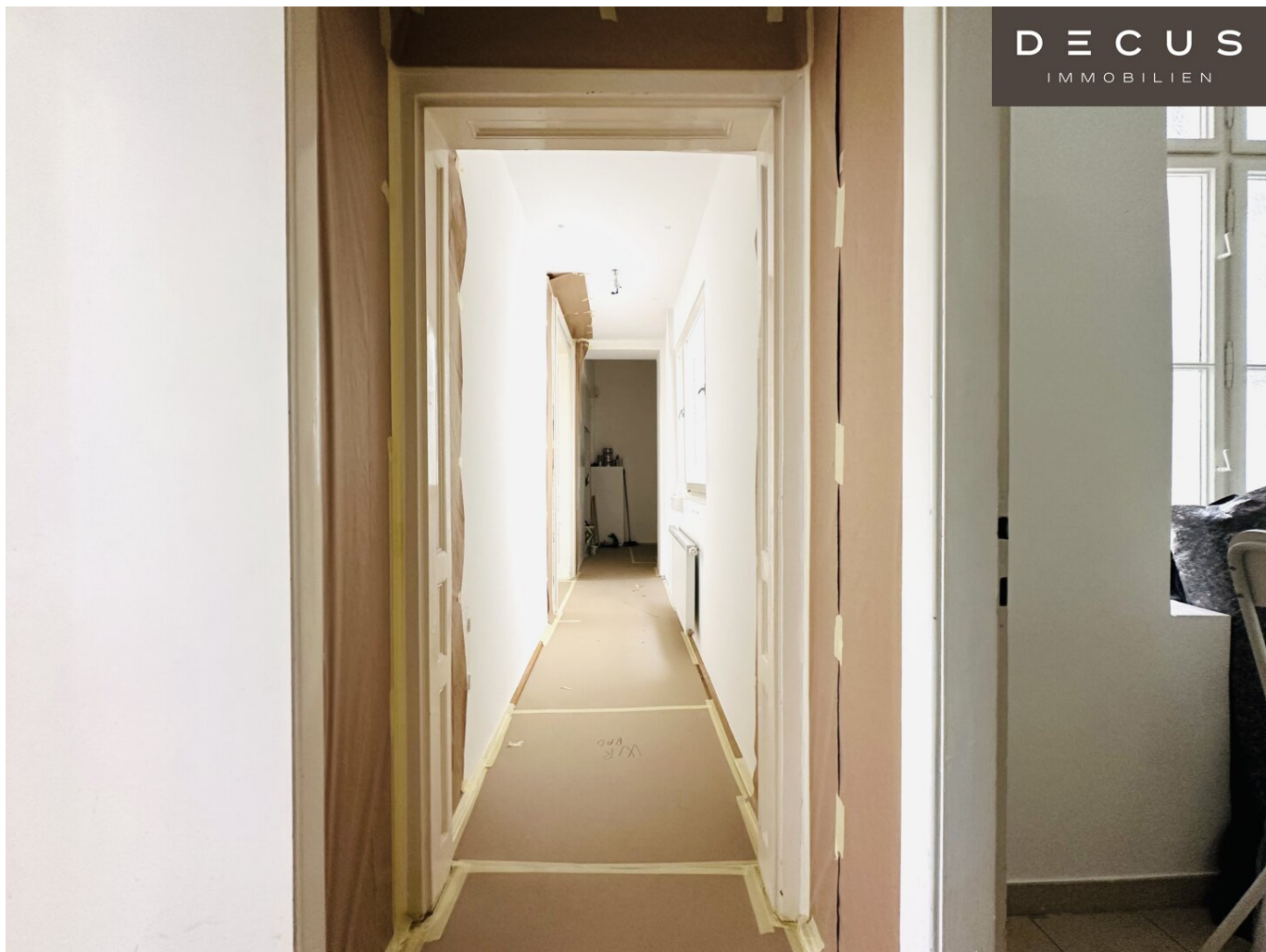
Elina Schnaider

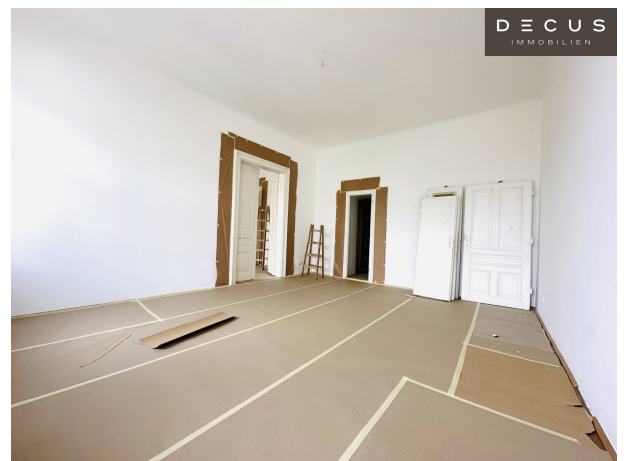
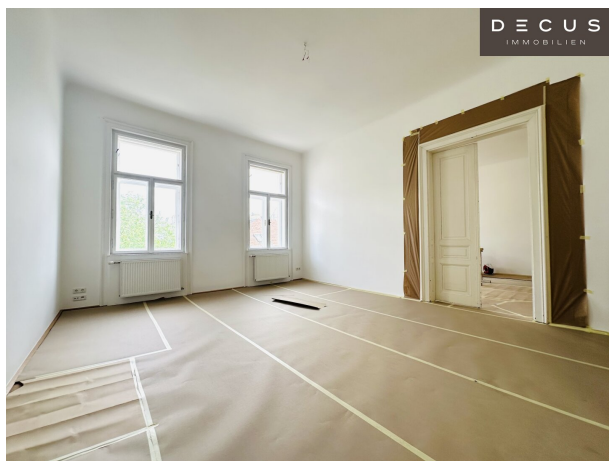
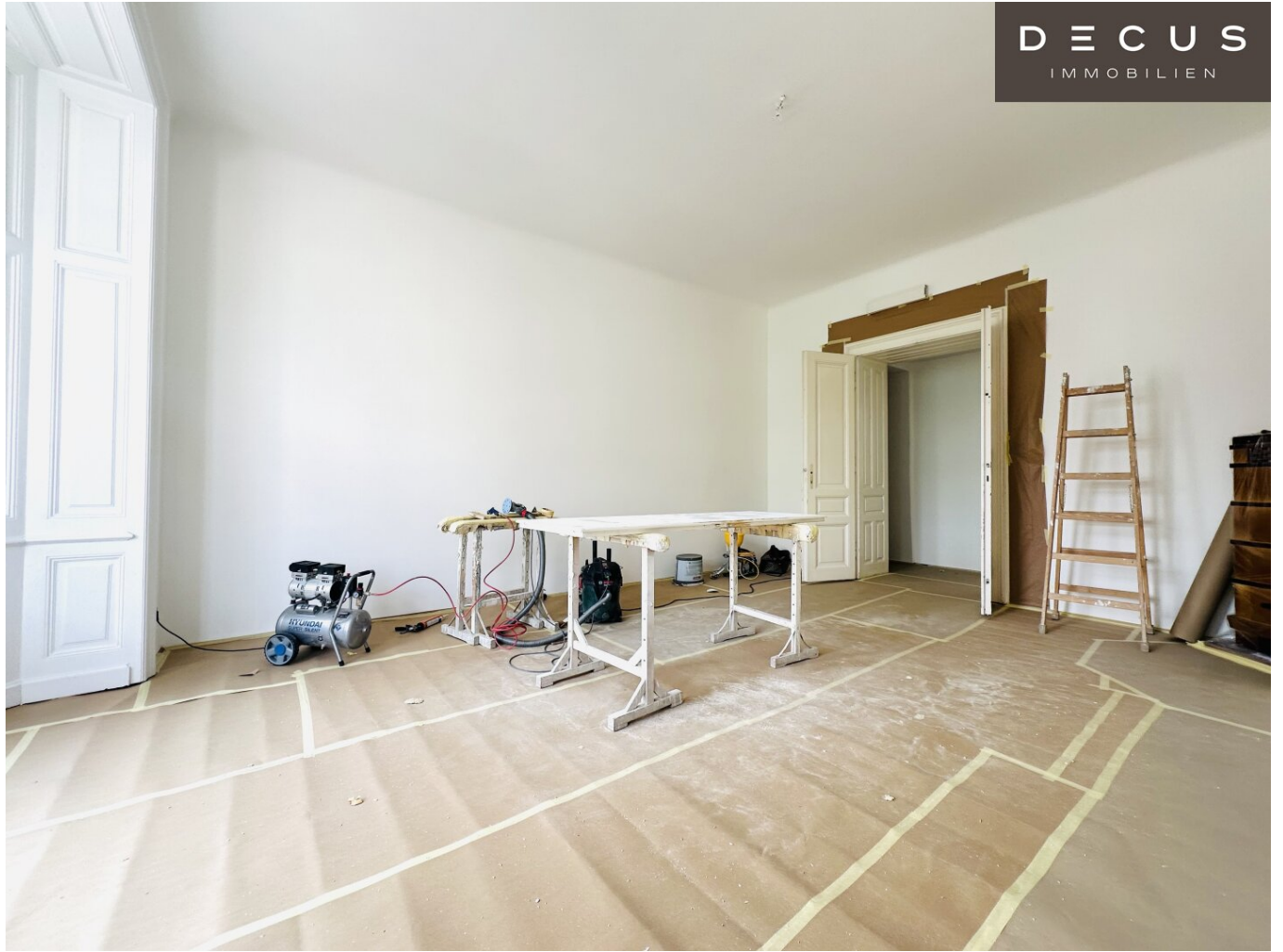
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 113 71 86
H +43 660 113 71 86
F +43 1 35 600 10

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



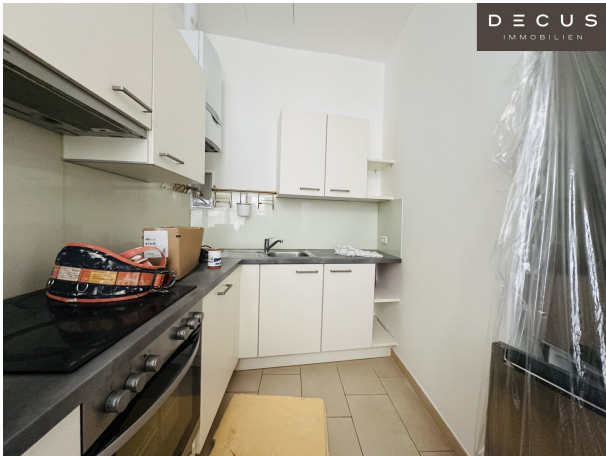




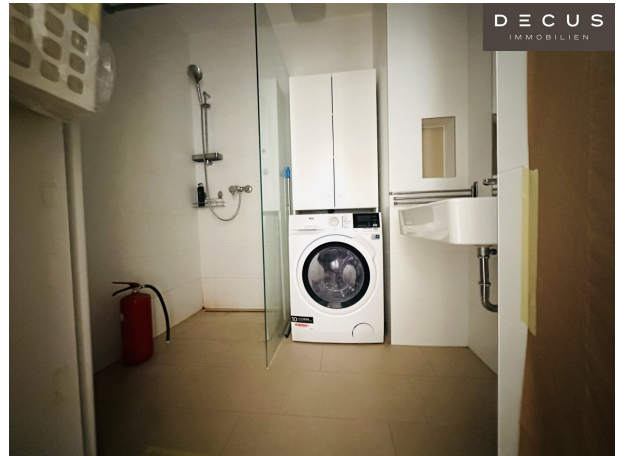
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne, frisch saniertes Altbau Büro im neunten Bezirk in Wien.

Dieses charmante 2-Zimmer-Büro befindet sich in einem gepflegten Altbauhaus im begehrten Servitenviertel, einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Das Objekt liegt im 3. Liftstock (Zwischenstock) und besticht durch klassische Altbaulemente wie hohe Decken, hochwertigem Parkett und original Flügeltüren.

Das rund 85qm große Büro teilt sich in zwei getrennt begehbare Zimmer, die zwei großzügige, separate Arbeitsbereiche bieten. Eine modern ausgestattete Küche, ein Badezimmer, sowie ein separates WC und ein langer Gang der als Vorraum dient und genug Platz für eine Garderobe bietet sorgen für ein wohlwolliges Arbeitsklima. Alle Räume sind zentral begehbar.

Ausstattung:

- Hochwertiger Parkett
- Altbautypische Raumhöhe
- Voll ausgestattete Einbauküche (inkl. Geschirrspüler und großem Kühlschrank)
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche & Waschmaschine
- Separates WC
- Gegensprechanlage
- Lift im Haus

Lage:

Die Porzellangasse liegt im Herzen des 9. Bezirks und bietet eine exzellente Infrastruktur: Nahversorger, Cafés, Restaurants und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U-Bahnlinie U4 (Station „Rossauer Lände“) ist fußläufig erreichbar, ebenso mehrere Straßenbahnlinien (z. B. 1, D, 5).

Der nahe gelegene Liechtensteinpark, der Donaukanal sowie der Franz-Josefs-Bahnhof bieten zusätzliche Freizeit- und Verkehrsmöglichkeiten.

Besonderheiten:

- Gepflegter Wiener Altbau
- Zentrale, begehrte Wohnlage
- Gute öffentliche Anbindung
- Rasche Verfügbarkeit
- Stilvolle Ausstattung mit modernem Komfort

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail unter **schnaider@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap