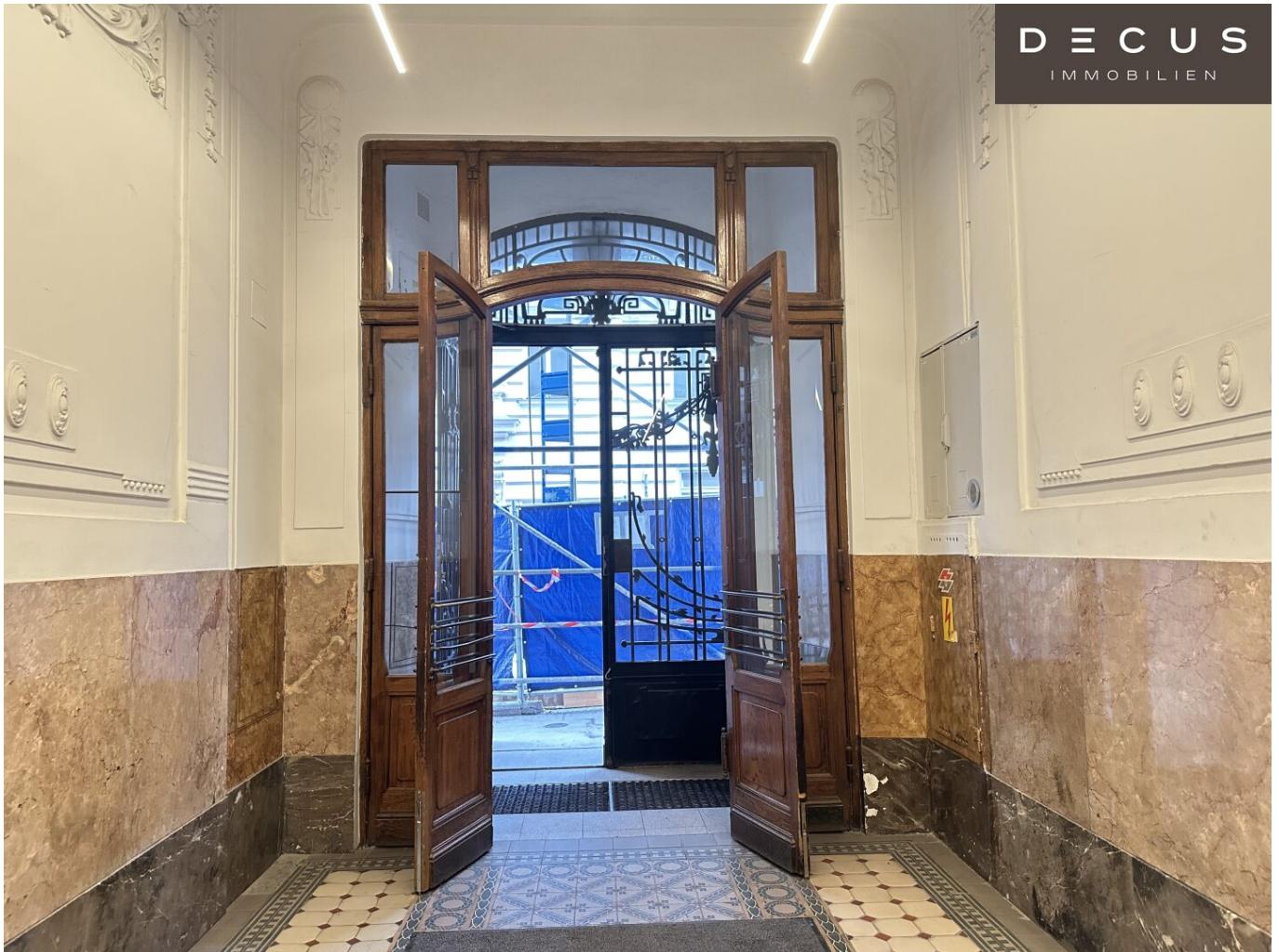


**+++ Herrliches ALTBAUBÜRO +++ GEKÜHLT +++ Nähe  
STUBENRING +++**



**Objektnummer: 1151405/1**

**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>Nutzfläche:</b>	284,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.645,60 €
<b>Miete / m²</b>	23,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	448,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner

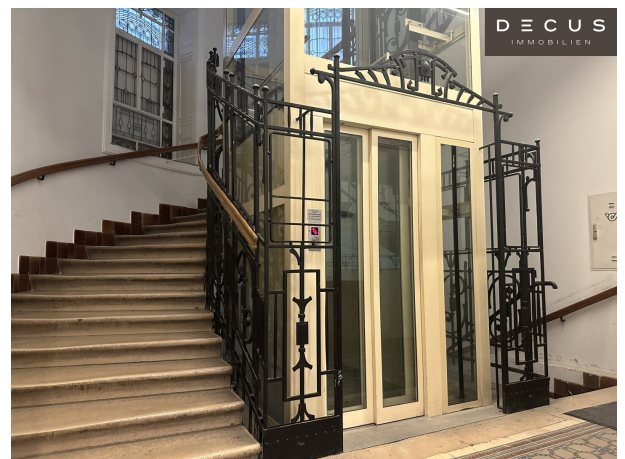
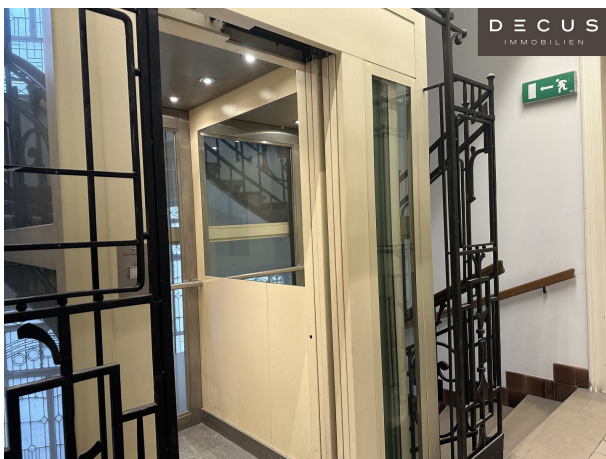


### Sonja Macho

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.

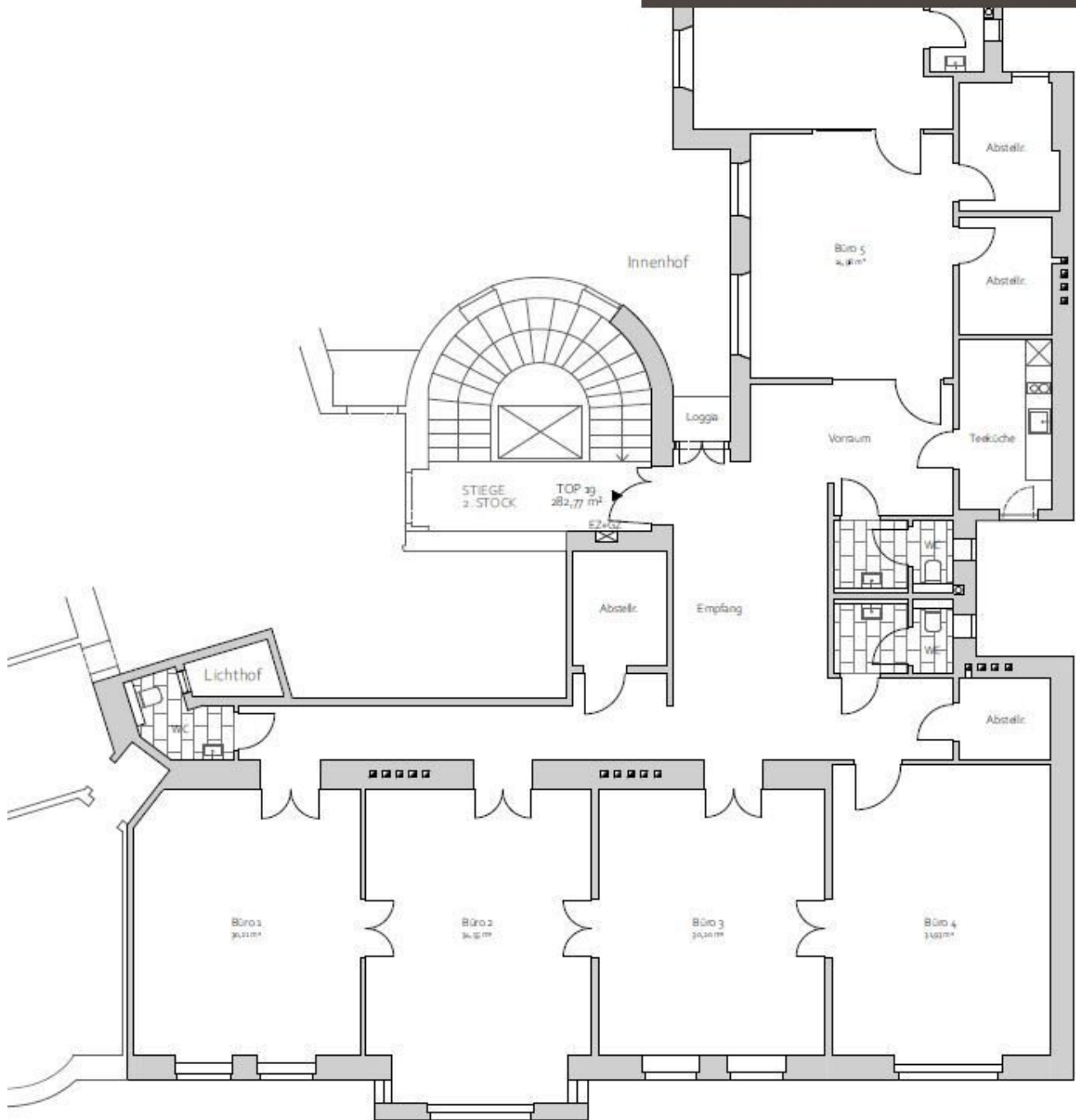






# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die repräsentative und sehr gepflegte Liegenschaft (Baujahr 1906) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dr. Karl-Lueger-Platz und dem Stubentor.

Durch die zentrale Lage des Hauses ist perfekte Infrastruktur gegeben. Zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich um Umfeld.

Zum Stephansplatz gelangen Sie in wenigen Gehminuten und genießen die Vorteile und Sehenswürdigkeiten der City.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre Laufzeit, 3 bis 5 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 6.632,82/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 412,69/Monat/netto

Liftkosten: ca. € 36,76/Monat/netto

**monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 8.498,72**

**Ausstattung: Büro, ca. 284 m<sup>2</sup> (derzeit in Sanierung, Besichtigung möglich, Bezug voraussichtlich ab Jänner 2026)**

- öffnenbare Fenster

- **6 Büroräume (5 davon zentral begehbar)**

- Nebenräume

- großzügiger Vorraum

- eingerichtete Teeküche

- Bodendosen

- 2 getrennte Sanitäreinheiten

- **Loggia**

- Flügeltüren, hohe Räume 3,40 m

- Parkettboden

- Gasetagenheizung

- Personenlift

- **Kühlung** via Splitgeräte

- **nicht barrierefrei**

- **Innenfotos werden nachgereicht**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 105kWh/m².a

**Stellplätze:**

Öffentlich Garage in der Umgebung (Georg-Coch-Platz)

**Verkehrsanbindung:**

U3 Station Stubentor, Straßenbahn Linie 2 Station Stubentor, Autobus Linie 1A Station Stubentor

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-, Keller- 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap