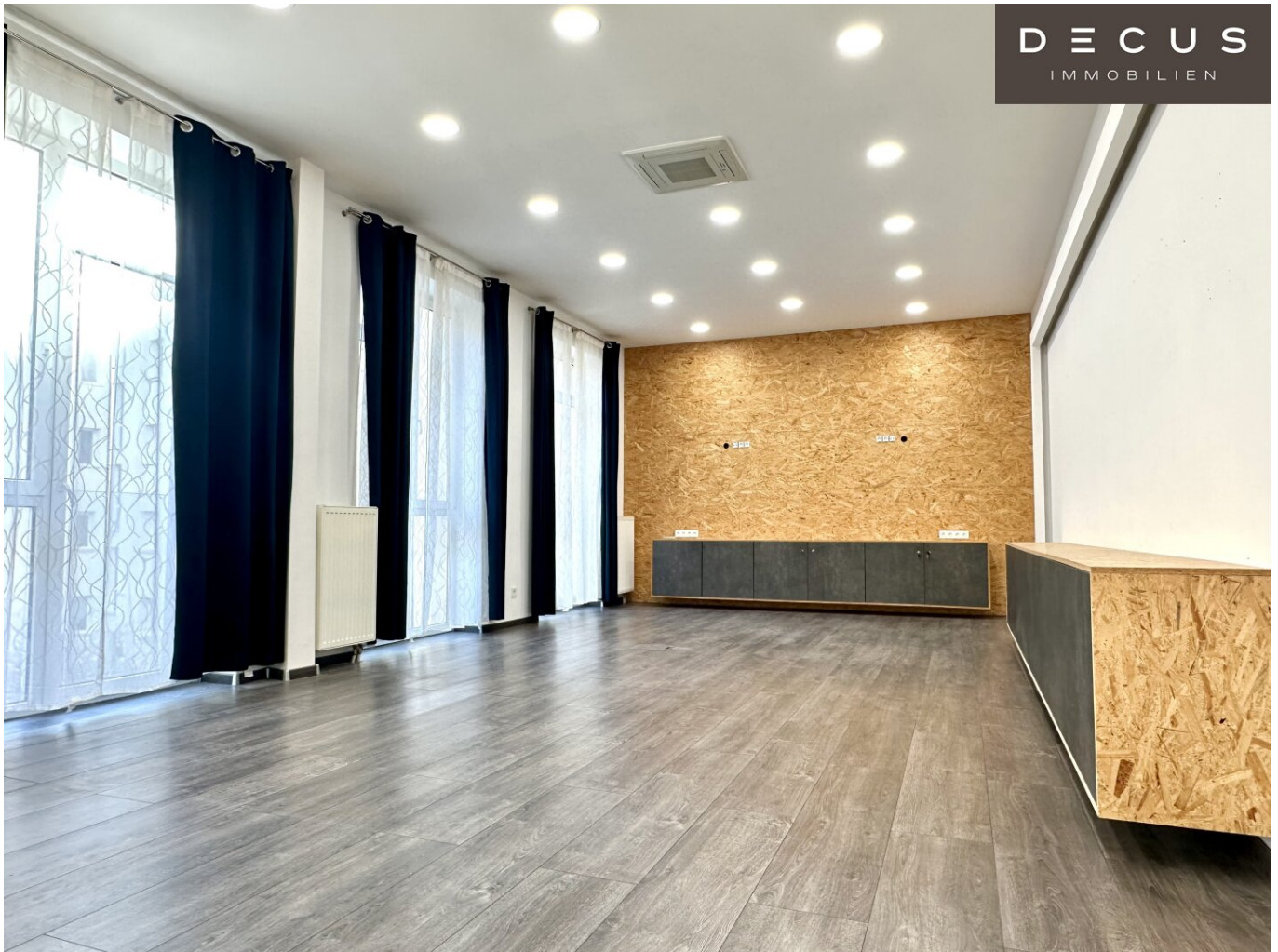


**+++ Stylishes Büro +++ INNENHOFGEBÄUDE +++**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1148434/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohlweggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	190,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	154,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.909,80 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,00 €
Betriebskosten:	467,90 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

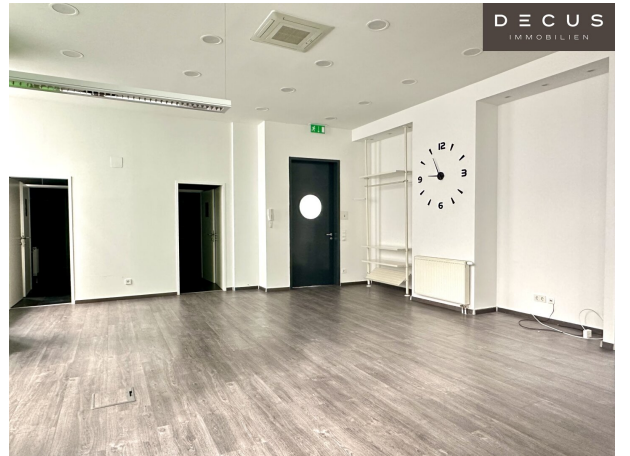
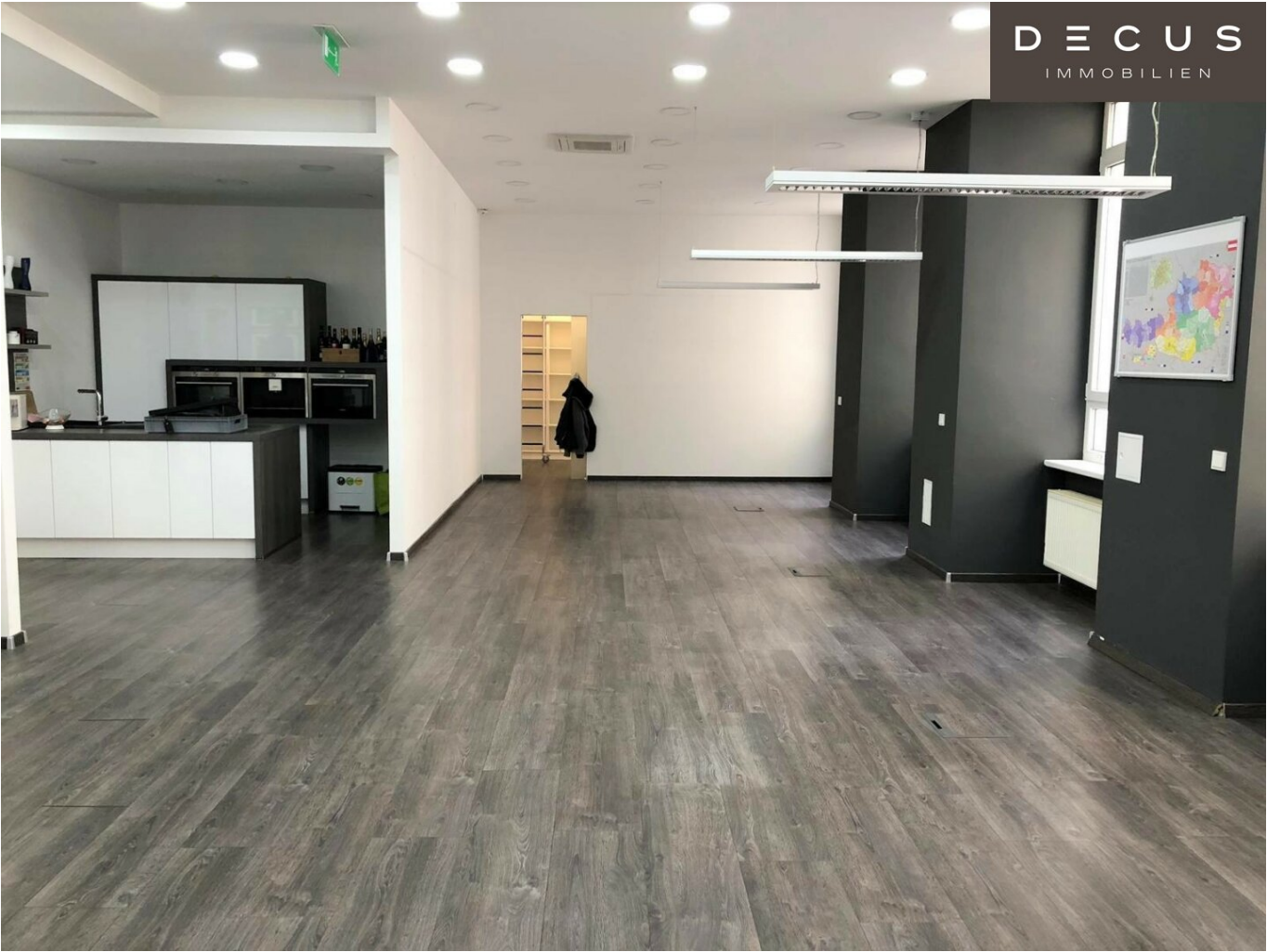
## Ihr Ansprechpartner



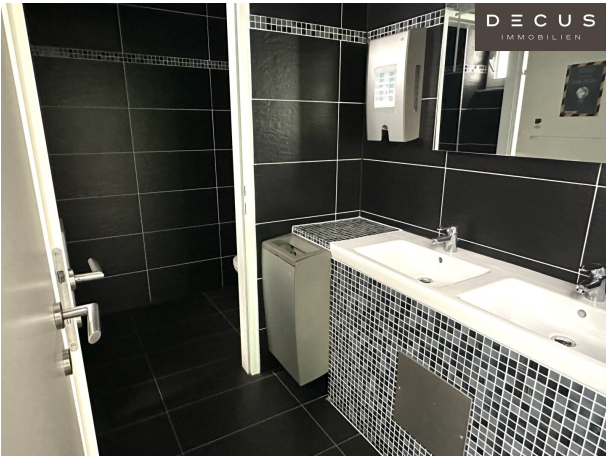
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

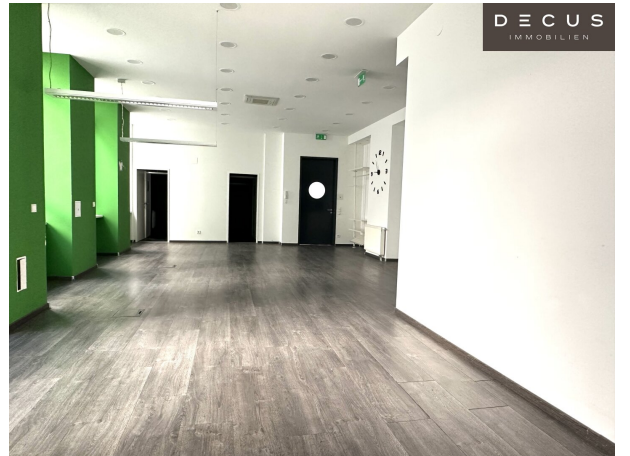
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1



DECUS  
IMMOBILIEN

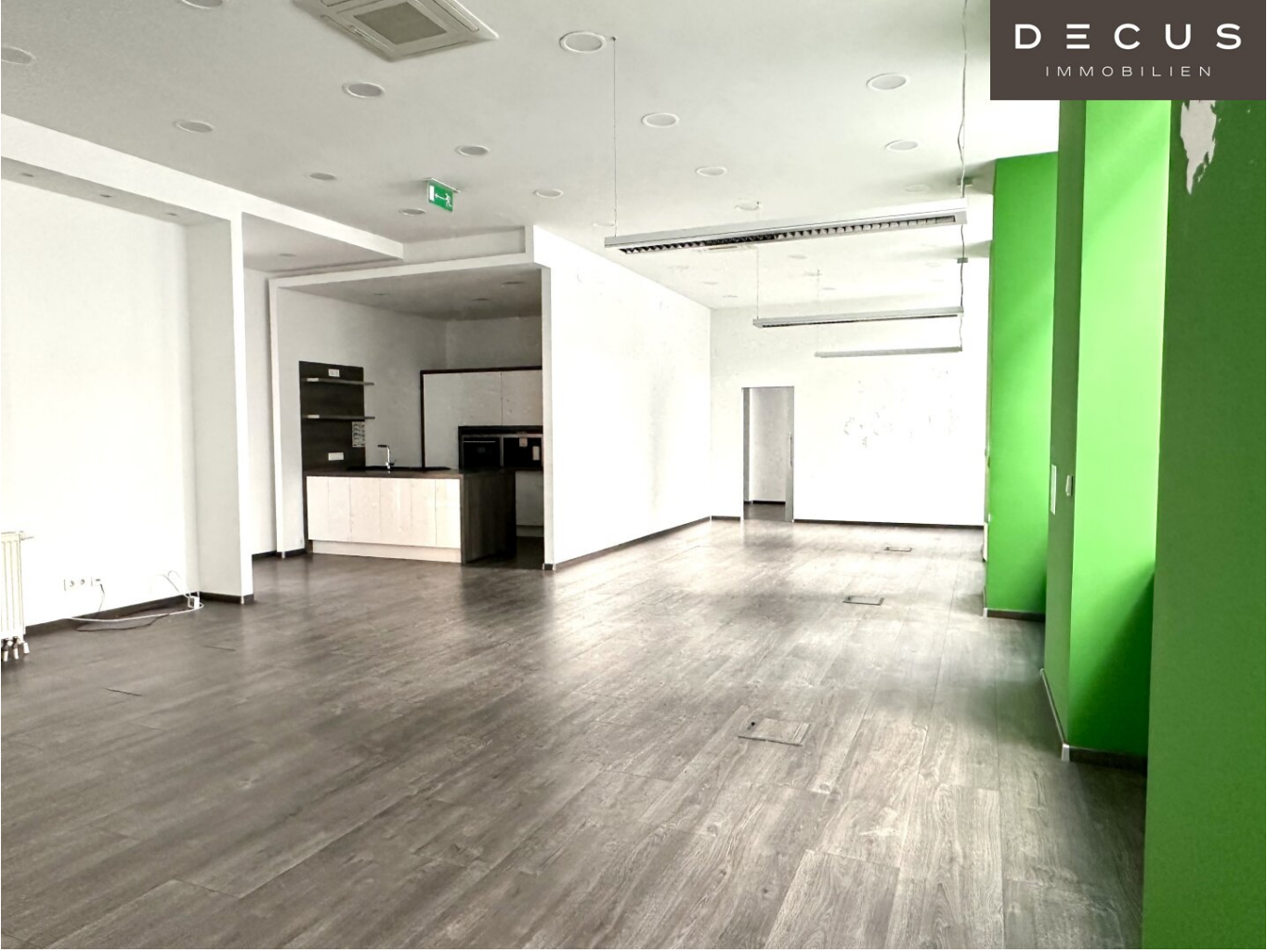


DECUS  
IMMOBILIEN

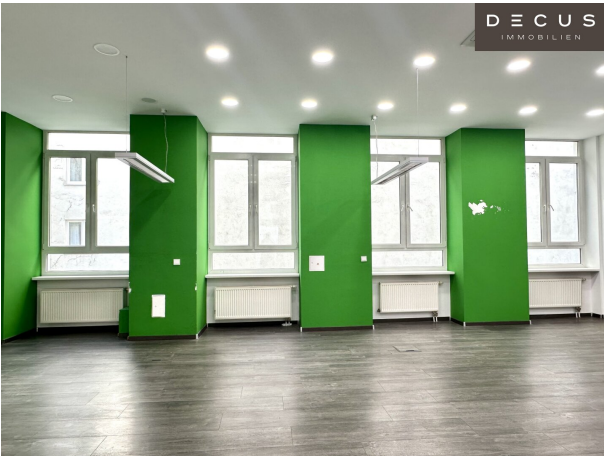


DECUS  
IMMOBILIEN

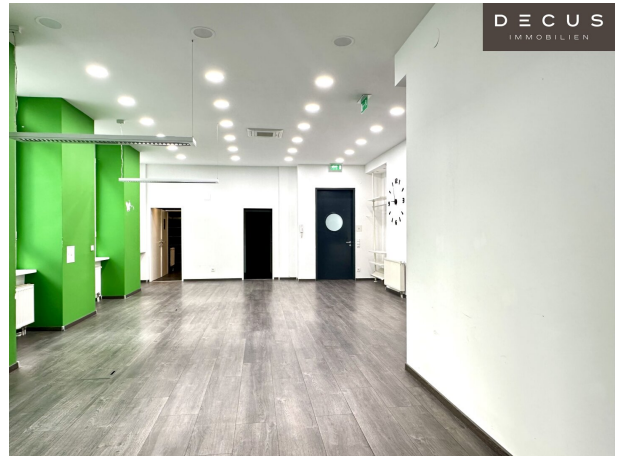
DECUS  
IMMOBILIEN



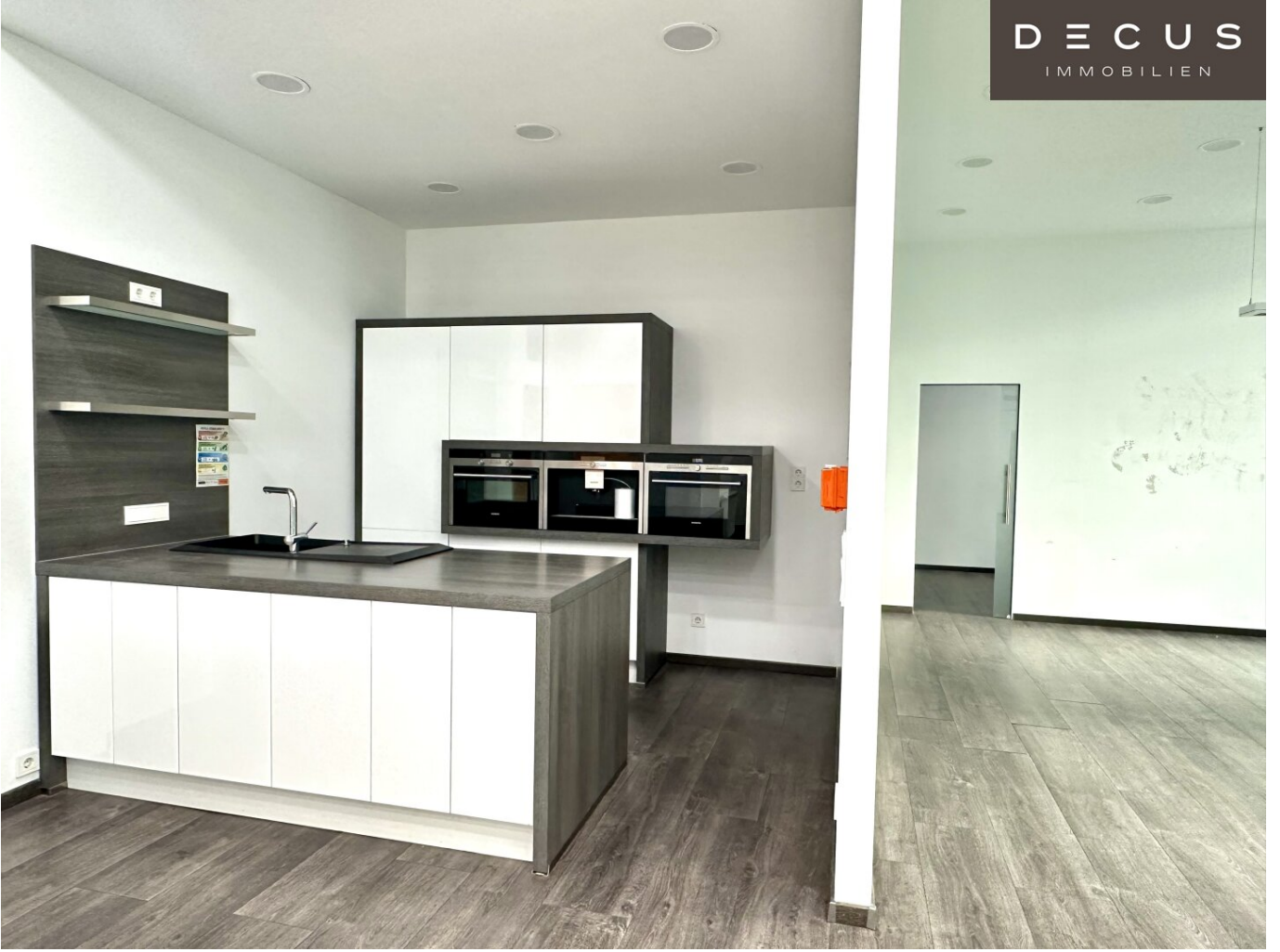
DECUS  
IMMOBILIEN



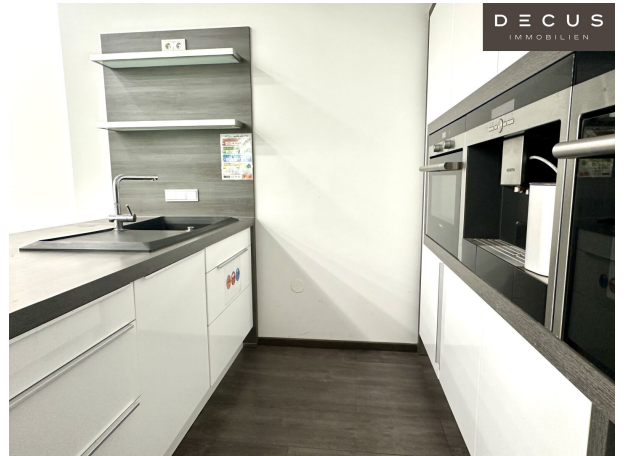
DECUS  
IMMOBILIEN



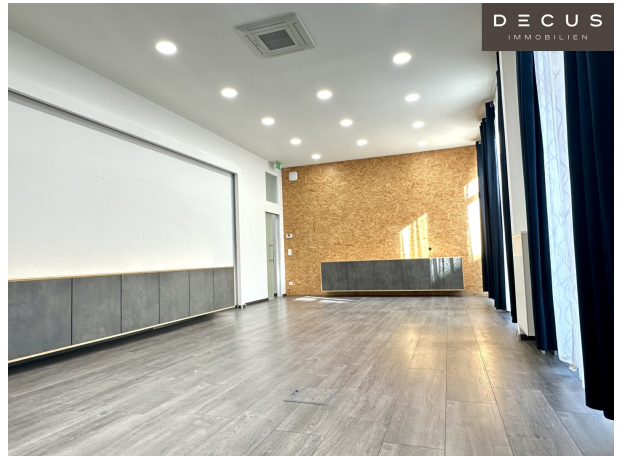
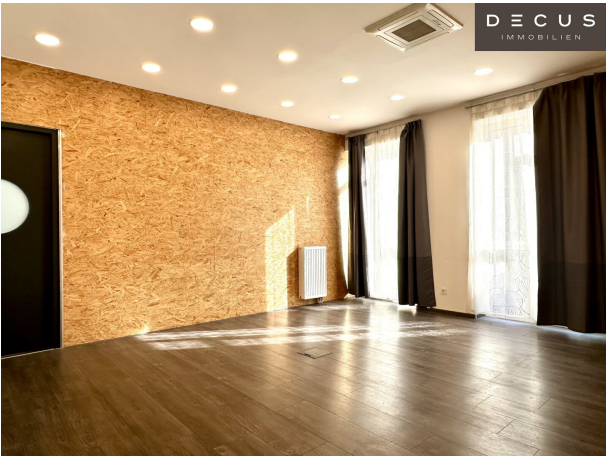
DECUS  
IMMOBILIEN

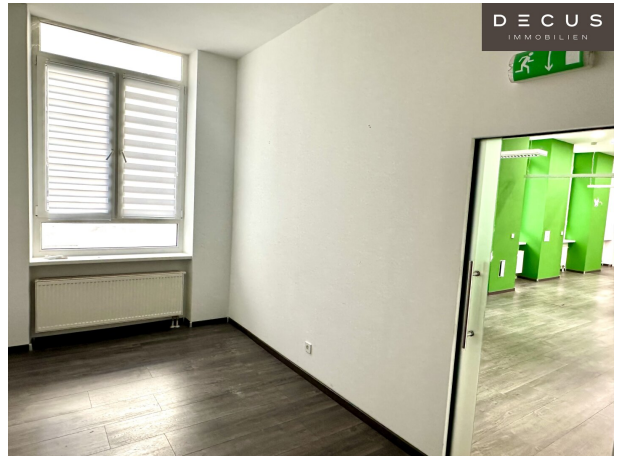
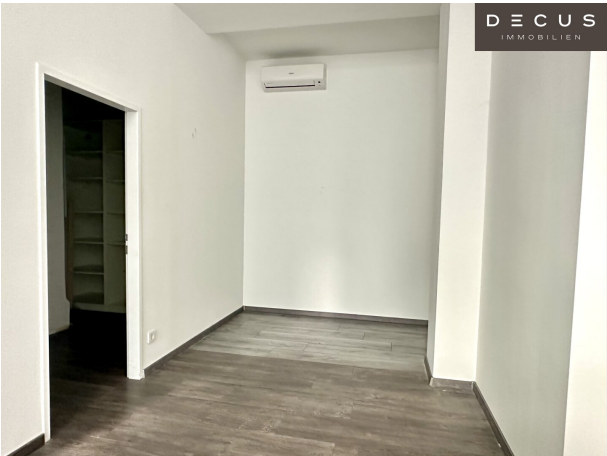
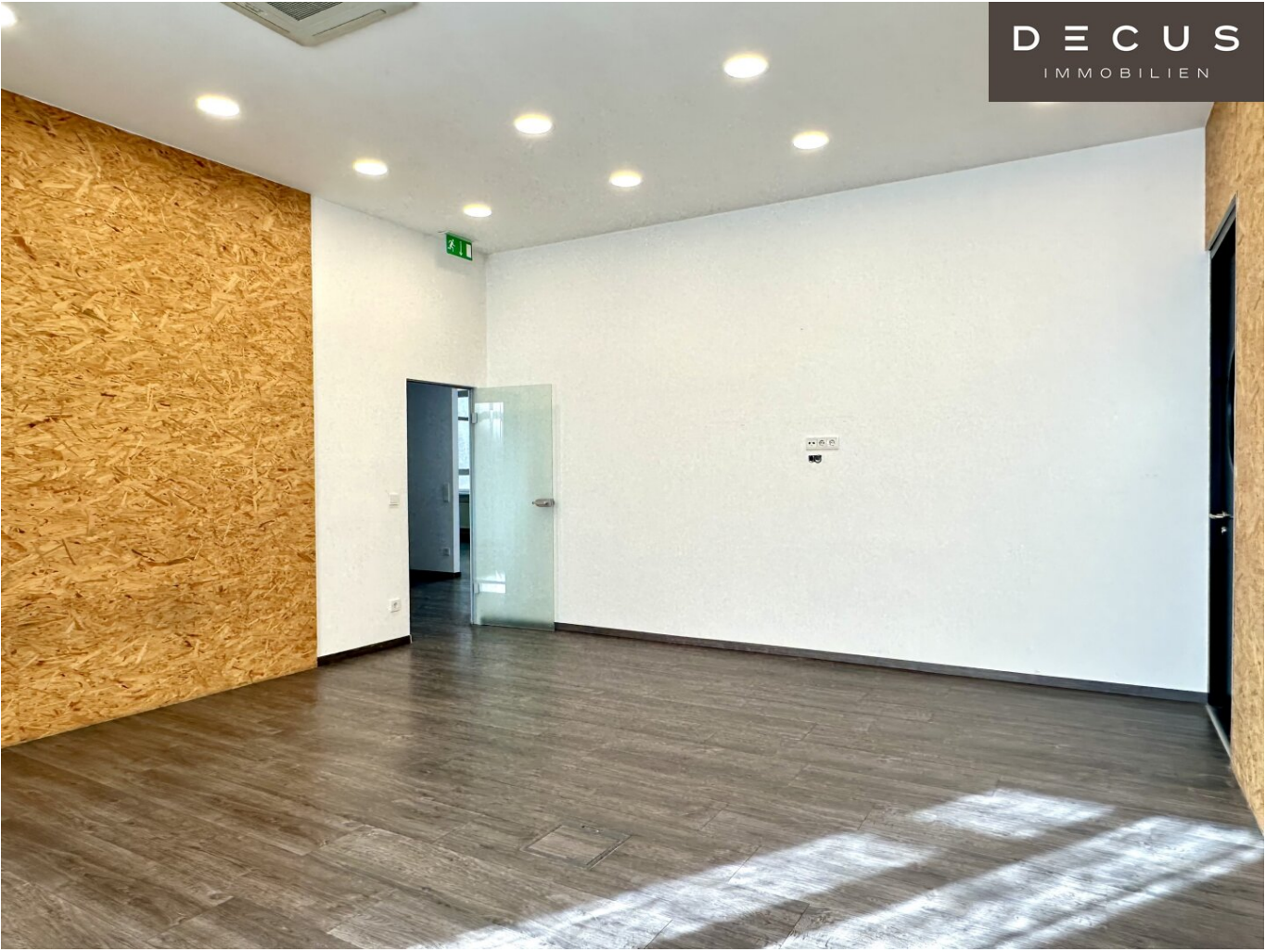


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



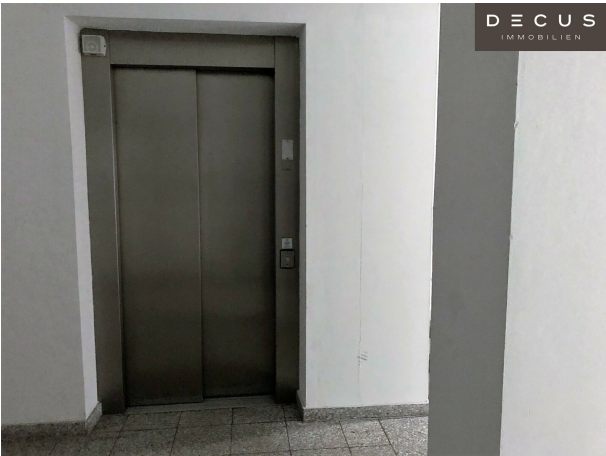




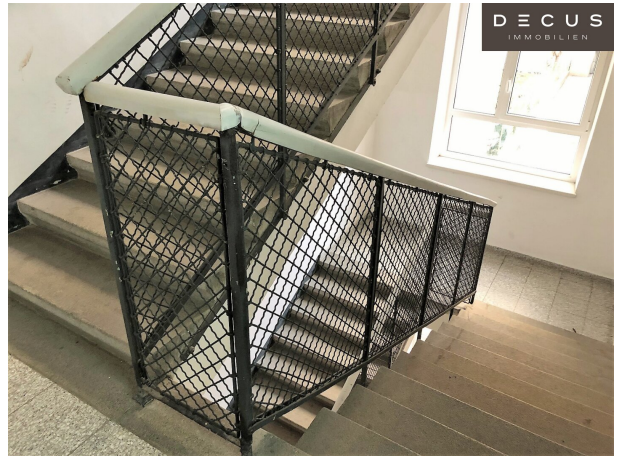
DECUS  
IMMOBILIEN

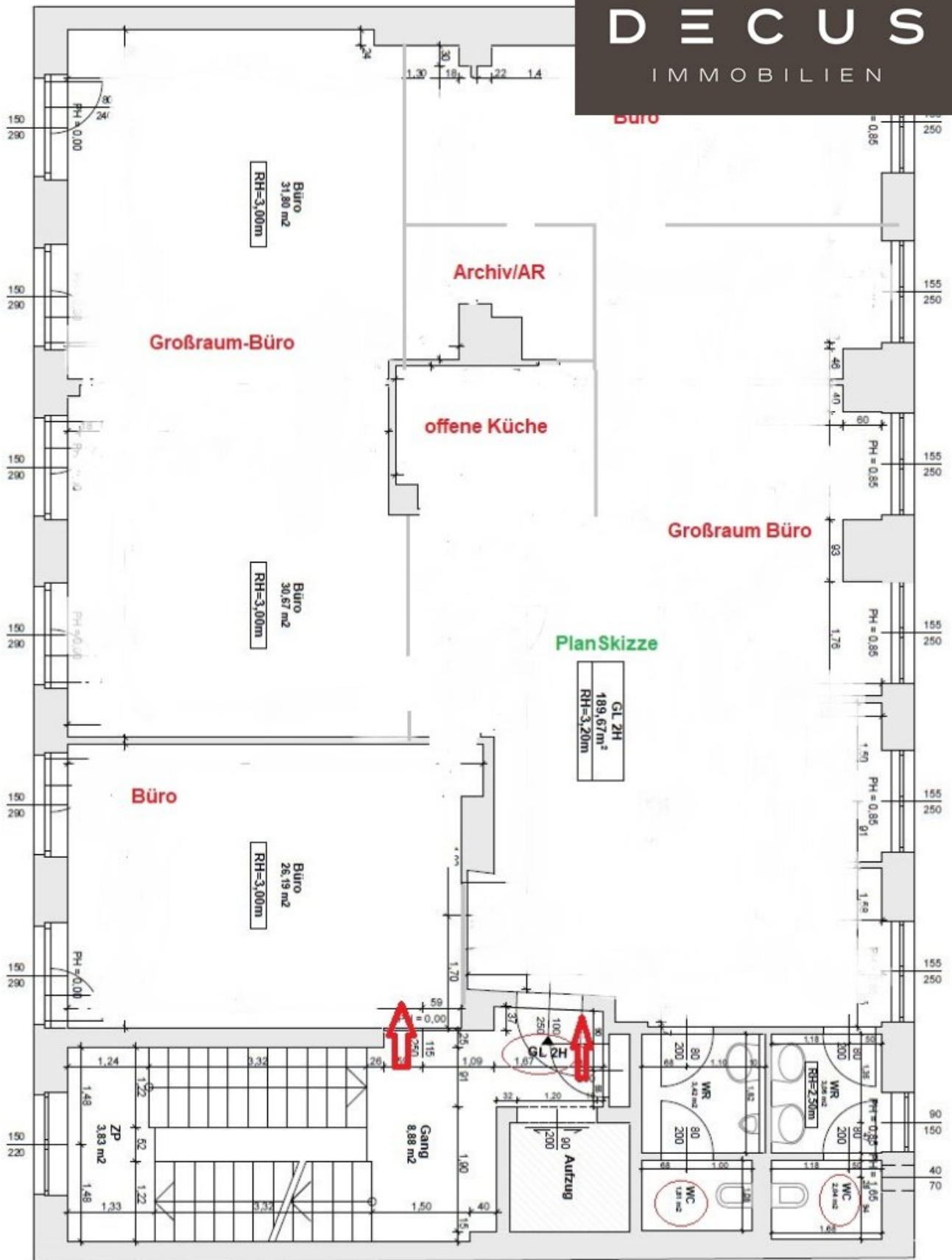


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich zwischen Rennweg und Hauptbahnhof, nahe der Fasangasse.

Zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés decken den täglichen Bedarf perfekt ab.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: 10 Jahre befristete Laufzeit bzw. nach Vereinbarung, 3 Jahre Kündigungsverzicht (6 Monate Kündigungsfrist)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.909,80/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 273,10/Monat/netto

Lift: ca. € 124,14/Monat/netto

Verwaltung: ca. € 71,14/Monat/netto

**Gesamtmiete: € 2.853,82/Monat/netto/inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)**

## **Ausstattung: derzeit unsaniert, Übergabe wie liegt und steht**

Die hochwertig ausgestattete Fläche mit hohen Räumen besticht durch die ruhige Innenhoflage und besteht aus einem open-space-Büro mit integrierter Küche, einem Besprechungszimmer, einem großzügigen Chef-Zimmer, weiteres Büro, einem Archiv/Abstellraum und 2 getrennten Sanitäreinheiten.

- 4 Räume
- Archiv/Abstellraum
- CAT 7 Verkabelung vorhanden
- Bodendosen
- eingerichtete Teeküche
- öffnbare Fenster
- **Kühlung**
- 3 m hohe Räume
- wasserdichter Laminatboden (anthrazit)
- LED Deckenspots
- tlw. Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitäreinheiten
- Gasetagenheizung
- 2 Eingänge im Stiegenhaus
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- **Glasfaseranbindung** (bereits in der Fläche)
- Planskizze (händisch gezeichnet) - nur ca. Angaben

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 154,95kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

im Innenhof (€ 92,00/Stellplatz/Monat/netto) auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

S-Bahn, Straßenbahnlinie D, O, 18 und 71, U1 Station Hauptbahnhof, es sind nur 4 Straßenbahnstationen zur Oper in die City. Mit dem PKW bequem über den Landstraßer Gürtel erreichbar.

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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap