

# ERFOLGSTRÄCHTIGE LOCATION - GROSSARTIGES, HELLES BÜRO IN STARKER LAGE



**Objektnummer: 1148447**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenstaufengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1870
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	203,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	203,50 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	203,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaltmiete (netto)	4.070,00 €
Kaltmiete	5.535,20 €
Miete / m <sup>2</sup>	20,00 €
Betriebskosten:	1.465,20 €
Infos zu Preis:	

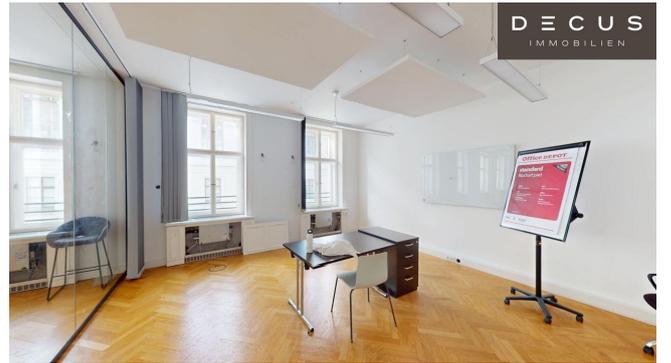
Mietvertragserrichtung € 150 + 20% USt

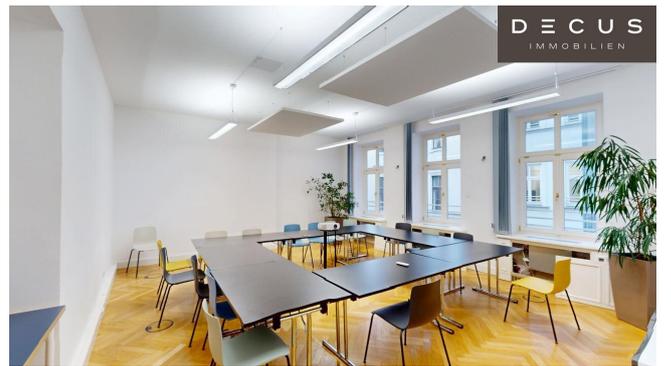
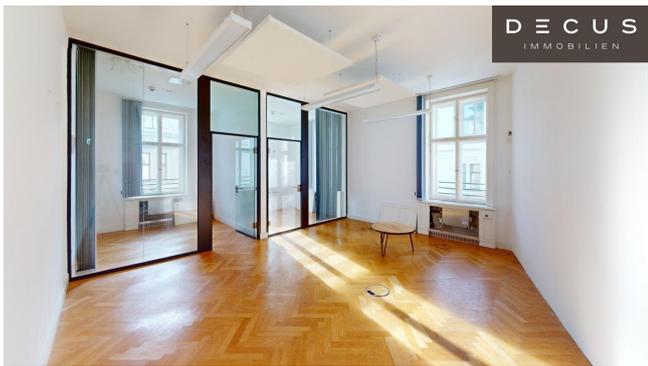
### Provisionsangabe:

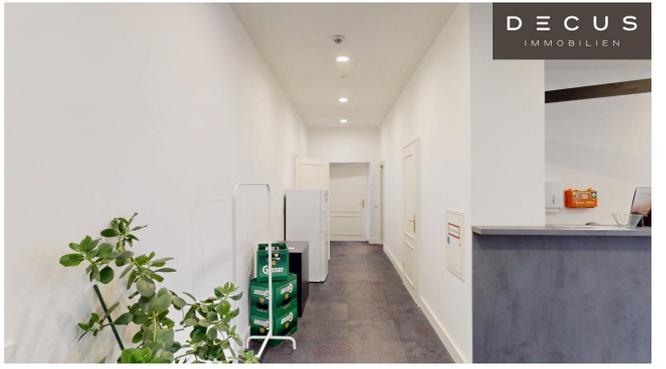
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



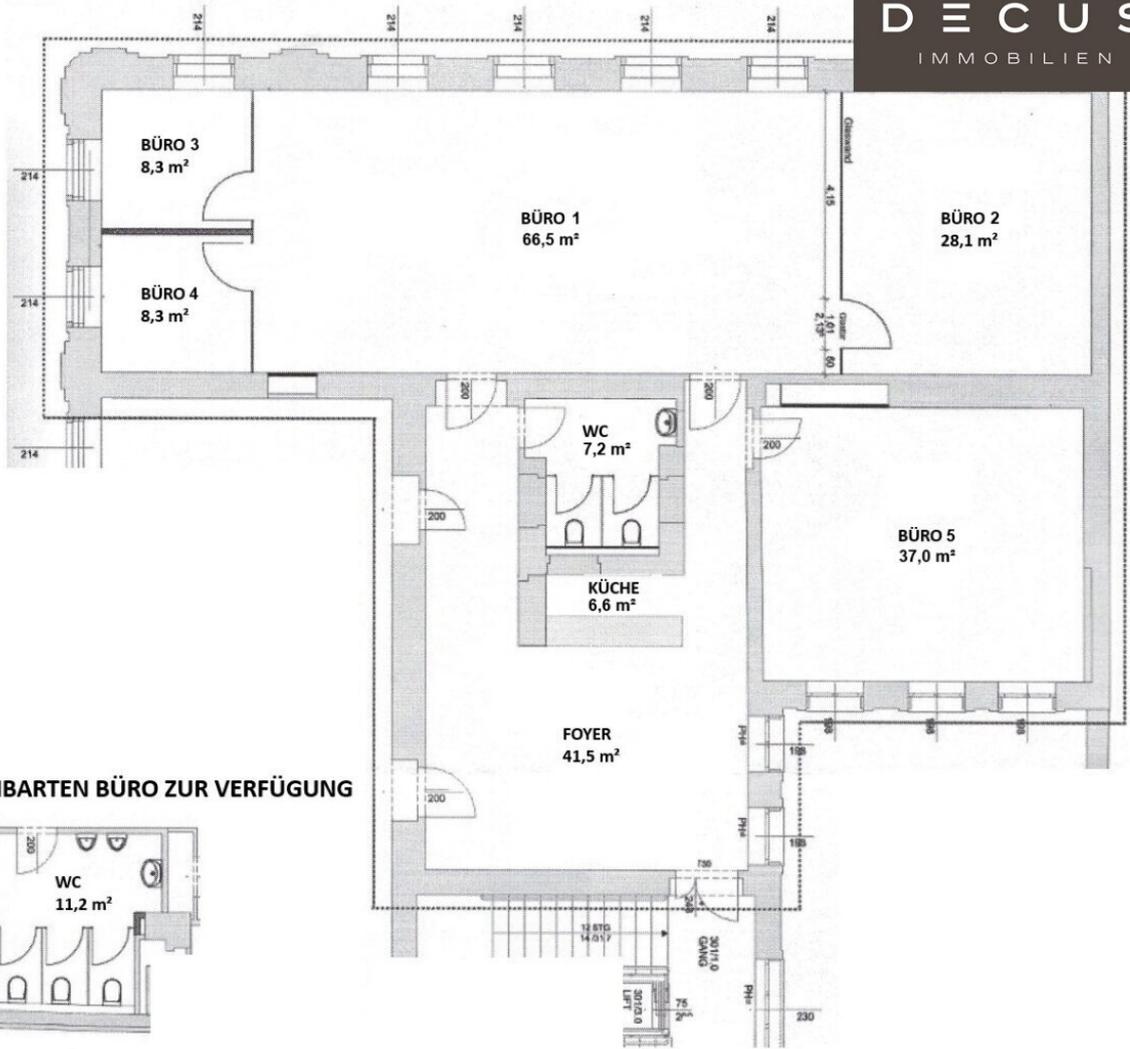




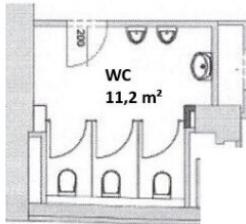


DECUS  
IMMOBILIEN



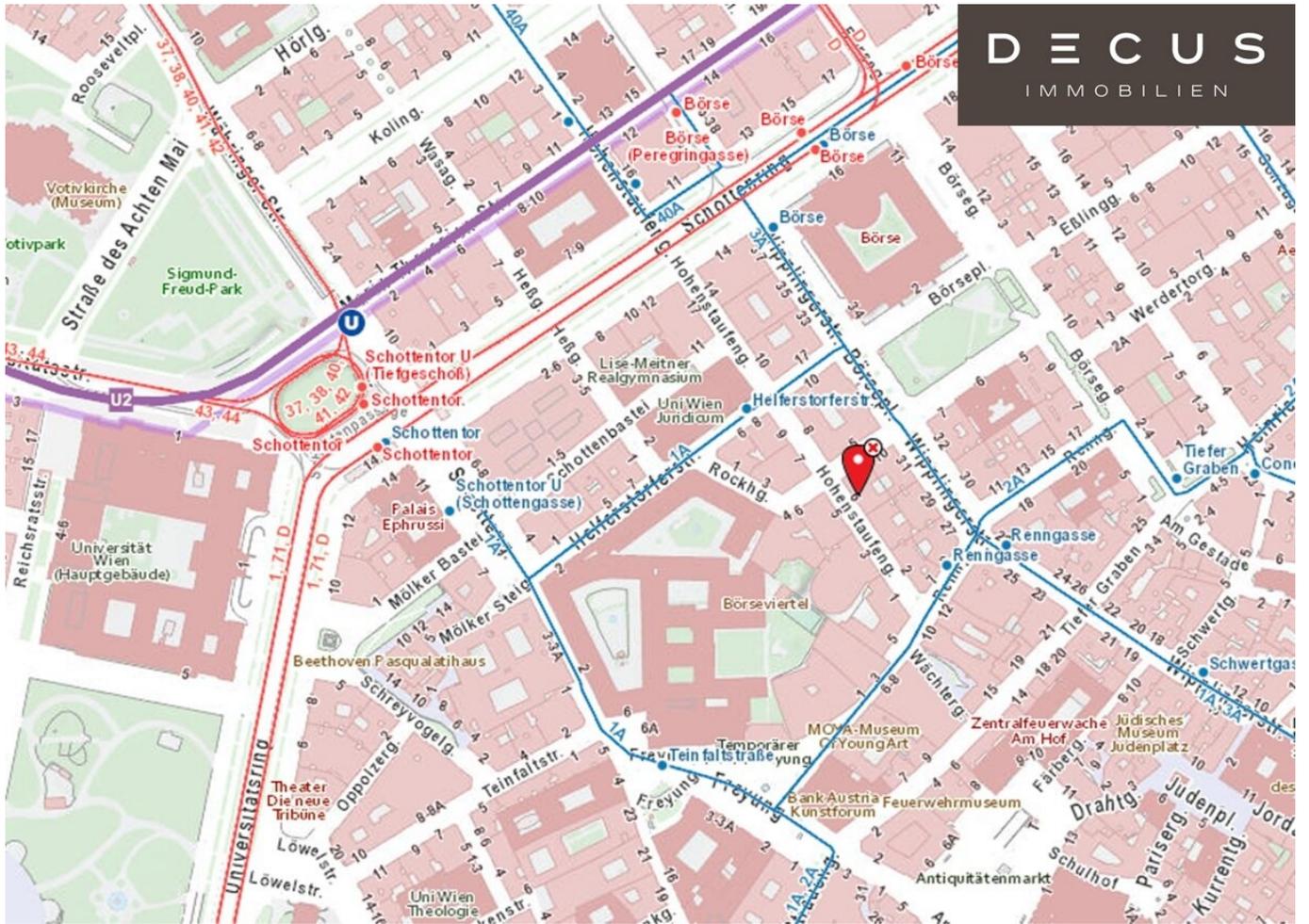


**WC IM BENACHBARTEN BÜRO ZUR VERFÜGUNG**









## Objektbeschreibung

### **S P I T Z E N B Ü R O IN EINEM VOLL REVITALISIERTEN GESCHÄFTSGEBÄUDE IM HERZEN DER INNENSTADT**

**In den Nebenkosten sind  
Strom-, Heizungs-, Liftkosten sowie BK inkludiert!!**

**Die Räume sind vielfältigst nutzbar, als  
Ausbildungsstätte, Veranstaltungsräume,  
für Vorträge, Workshops,  
als Proberäume für Schauspiel und Tanz,  
sowie als Büro, Praxis, Ordi etc...**

***DREIJAHRESVERTRAG  
MIT VERLÄNGERUNGSOPTION AUF 5 JAHRE***

#### **Objekt und Ausstattung**

In bester Lage, in der Nähe des Juridicums,  
in einem gut organisiertem, gepflegten Bürohaus aus der Jahrhundertwende  
stehen diese hellen, freundlichen Büroräume zur Verfügung.

Die Büros sind im 3. Liftstock ( 4. Stockwerk) situiert.  
Aus dem Foyer mit Teeküche sind die großen Büroräume  
und die Toiletten zentral erschlossen.  
Zwei kleine Räume sind nicht zentral betretbar.

Dezeit ist ein großer Büroaum mit einer Leichtbauwand unterteilt.  
Andere Büroräume sind mit Glaswänden separiert.  
Die Raumteilung ist abänderbar.

Auch ist es möglich **ein Raum weniger ( Büro 4 )** anzumieten.  
In diesem Fall werden Miete und Nebenkosten angepasst.

Neben den zwei Toiletten (quasi unisex)  
Isz im Nachbarbüro eine separate Toilette zur Verfügung.

## **Raumaufteilung**

- Foyer 41,5m<sup>2</sup>
- Teeküche 6,6m<sup>2</sup>
- 2 WCs 7,2m<sup>2</sup>
- Büro ( dzt. in 2 Teile unterteilt) 66,5m<sup>2</sup>
- Büro 28,1m<sup>2</sup>
- Büro 37,0m<sup>2</sup>
- Büro 8,3m<sup>2</sup>
- Büro 8,3m<sup>2</sup>

## **Grundrisse - siehe nach den Fotos!**

### **Kosten**

Nettomiete € 20 / m<sup>2</sup>

Nebenkosten: € 7,20 / m<sup>2</sup>

inkl. Strom- Heizungs- Lift- und Betriebskosten

Kaution: 2 BMM    Provision: 3 BMM

Mietvertragserrichtung: € 150 + 20% USt

Befristung 3 Jahre

mit Verlängerungsoption auf 5 Jahre

### **Lage**

Die Adresse im 1. Bezirk eignet sich hervorragend als gewerblicher Standort eines Unternehmens.

Die infrastrukturelle Versorgung und die Verkehrsanbindung ist, durch Nähe zum Schottenring, zur Schottengasse, zur Wipplingerstraße, zur Freyung, zum Juridicum und zur Börse, überoptimal!

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap