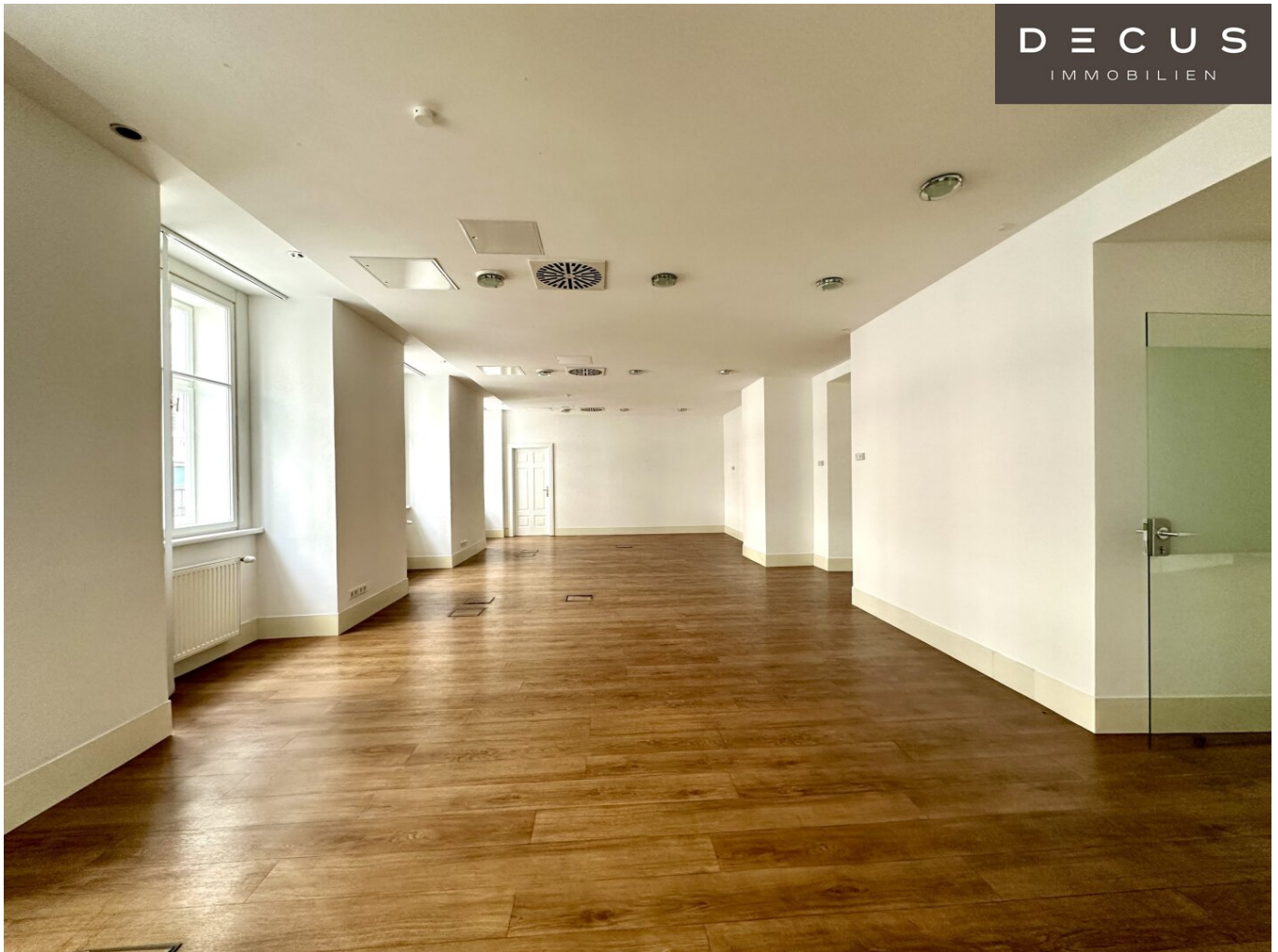


**+++ REDUZIERTE MIETE +++ HERRLICHER ALTBAU IN
DER CITY +++ GEKÜHLT +++**



Objektnummer: 1139866/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräunerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1783
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	419,56 m ²
Heizwärmebedarf:	69,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	5.831,88 €
Miete / m ²	13,90 €
Betriebskosten:	2.219,47 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

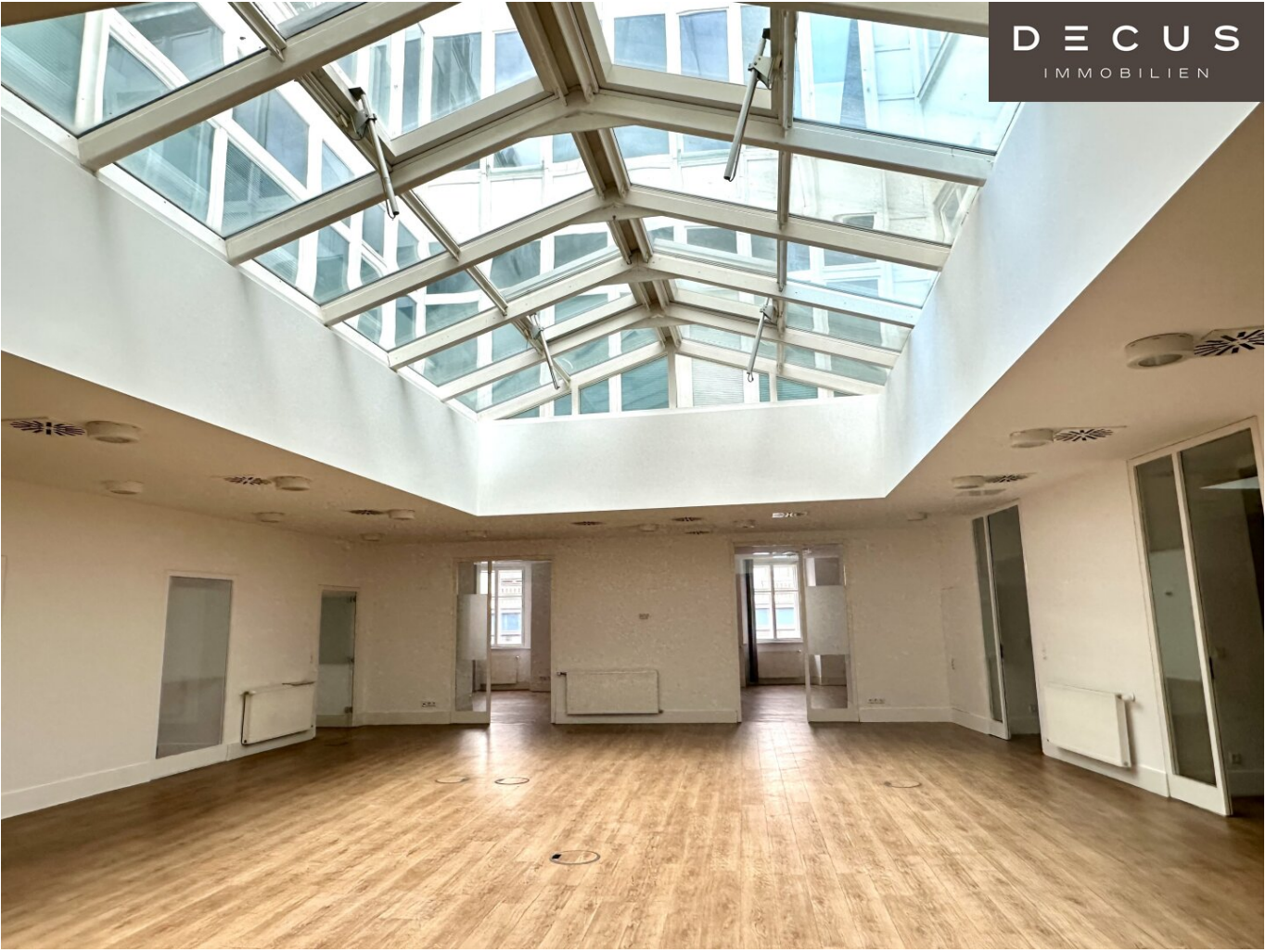
Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

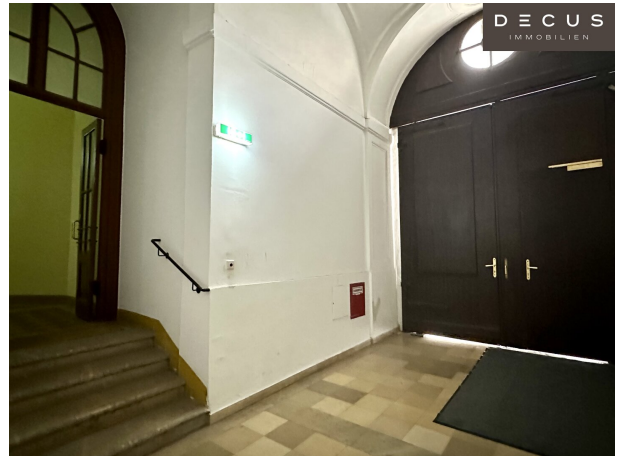
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



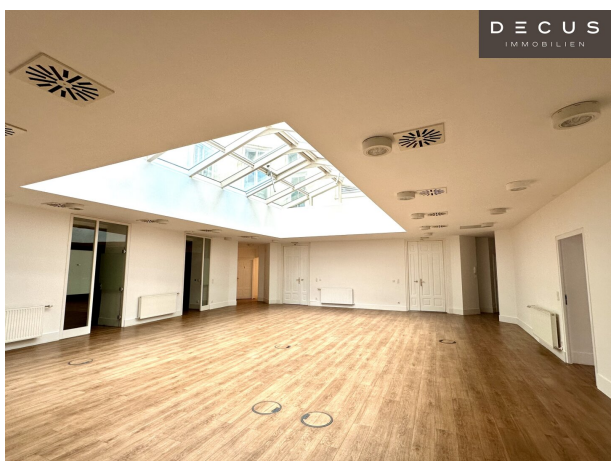
DECUS
IMMOBILIEN



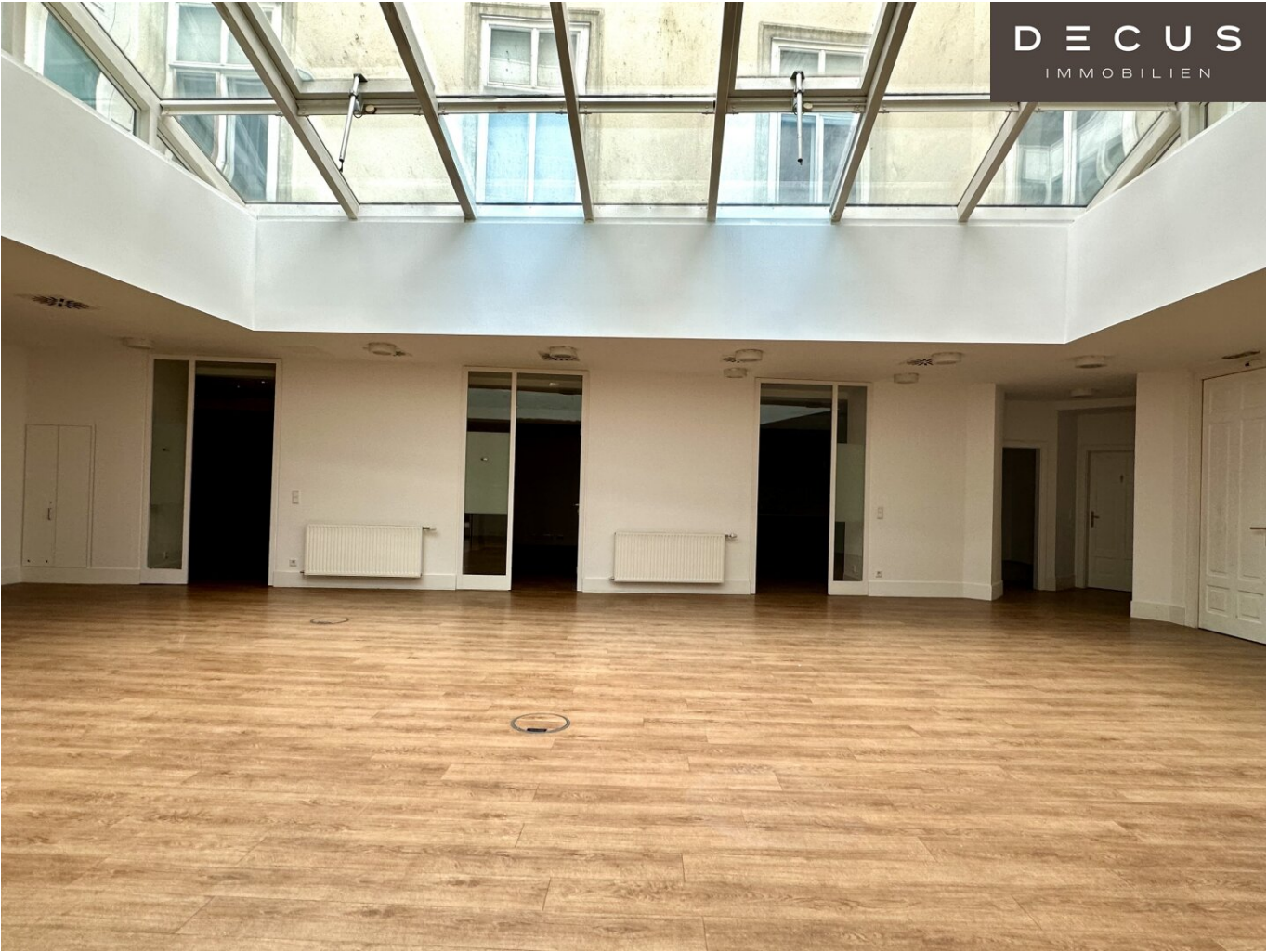
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



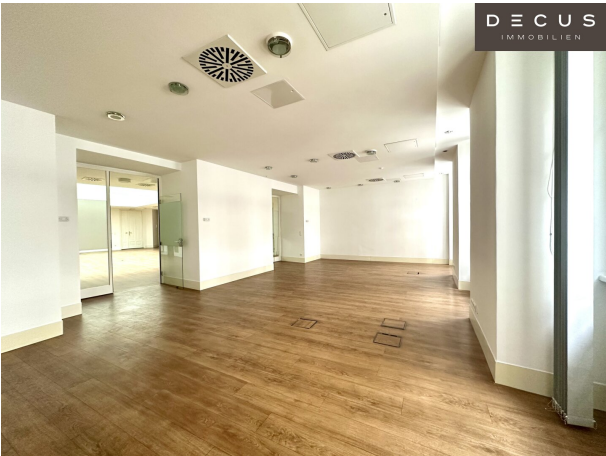
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



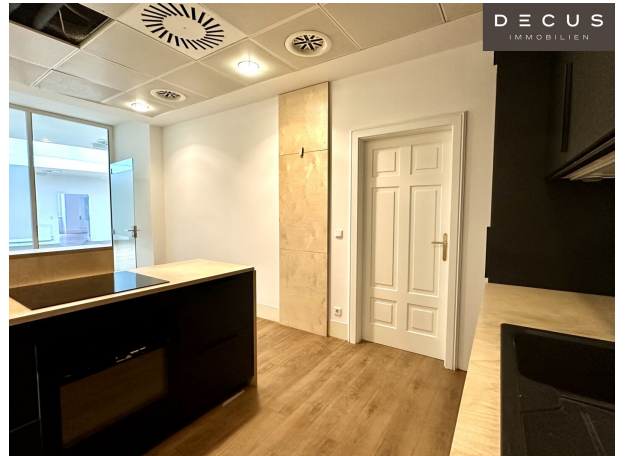
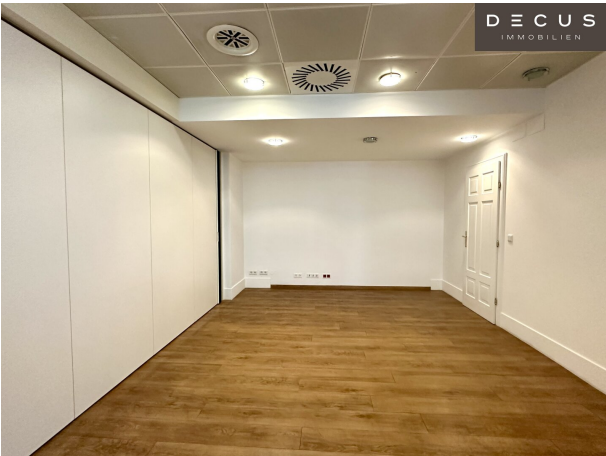
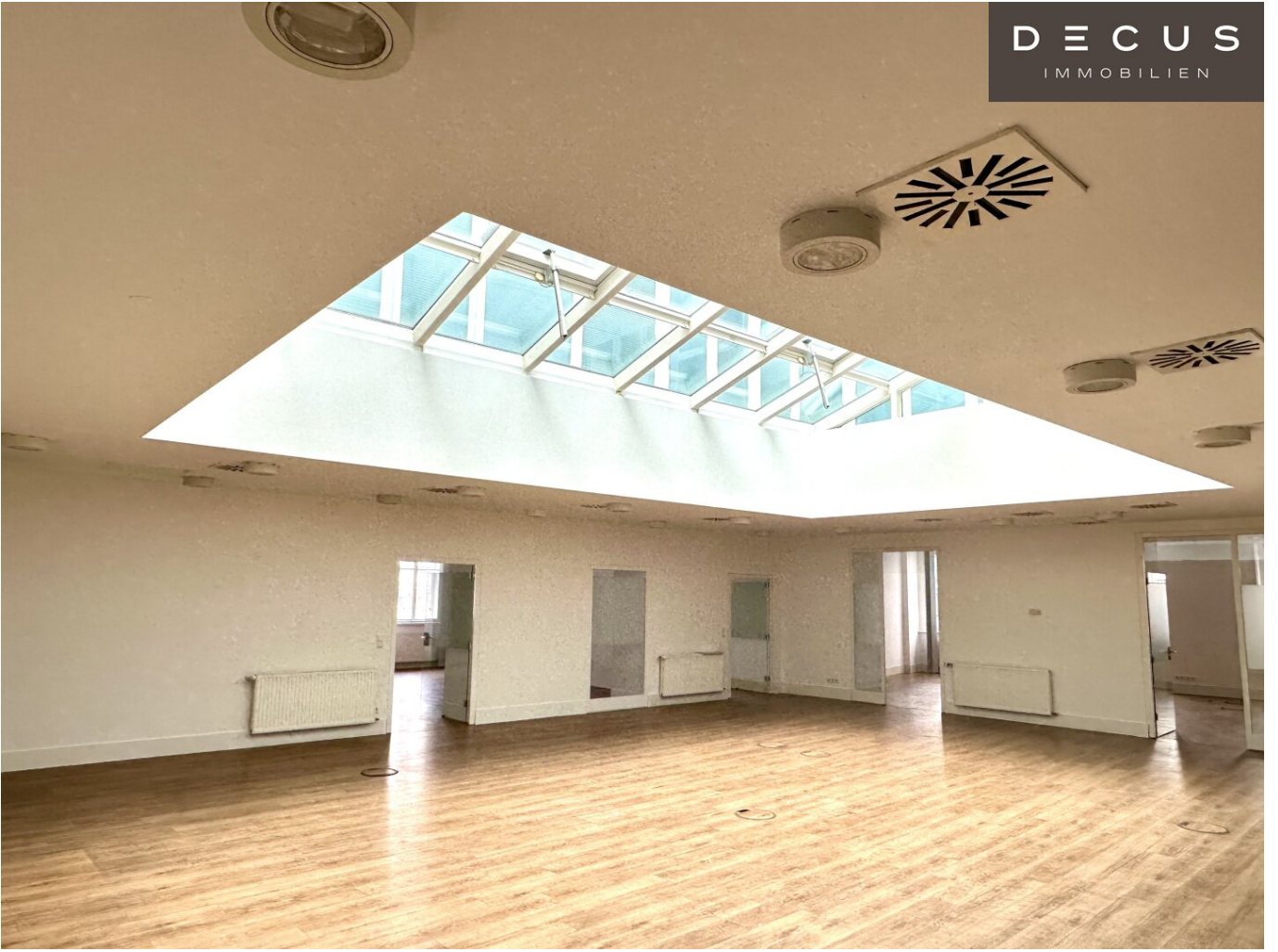
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



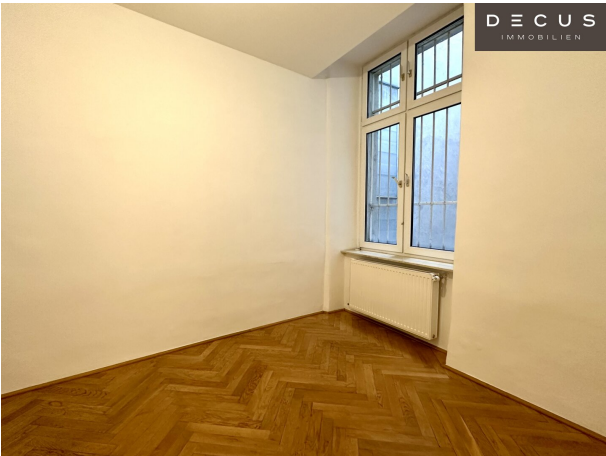
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

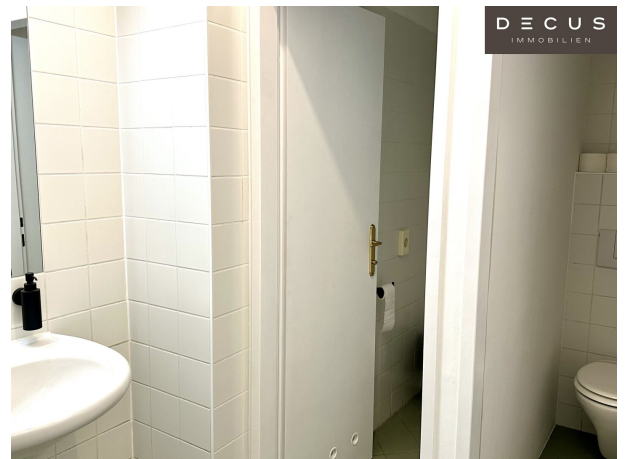
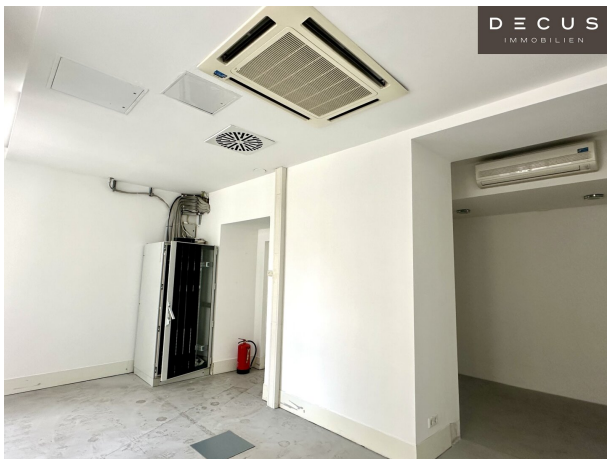


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



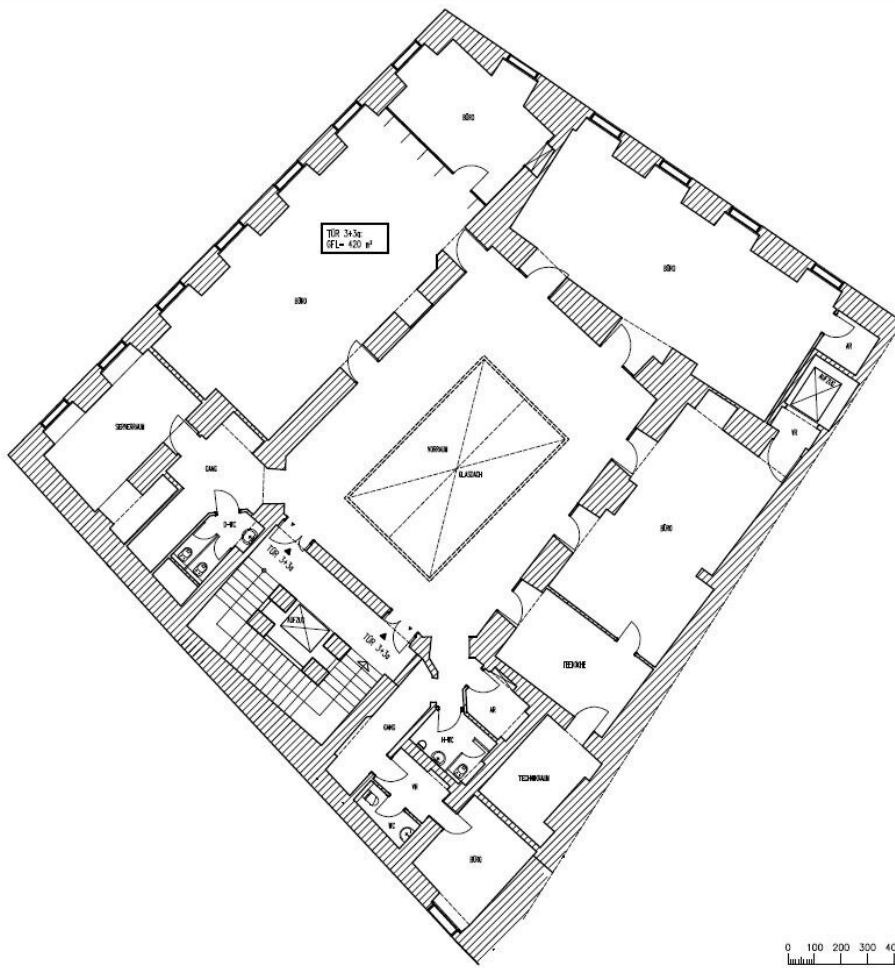
DECUS
IMMOBILIEN

BÜRO.AT

Büro- und Gewerbeimmobilien von

DECUS

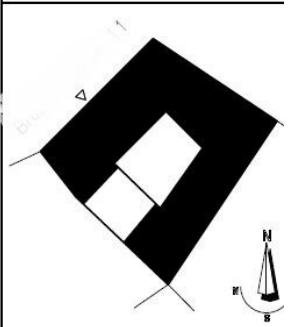
IMMOBILIEN



1.STOCK

BÜRO

TOP 3+3a
420 m²



51m²



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft liegt im 1. Bezirk im Herzen der Innenstadt wenige Gehminuten von Graben, Stephansplatz, Kohlmarkt und Kärntnerstraße entfernt.

Eine erstklassige Infrastruktur wird geboten – Banken, Restaurants, Cafés, Geschäfte, U-Bahn.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 57.969,77)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 86.964,65)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 28.984,88)

Gesamtmiete: € 9.661,63 | Monat

Ausstattung:

- 2 Eingänge
- 5 zentral begehbare Räume (2 davon dzt. open-space)
- großer Empfang - Vorraum | eindrucksvolles Glasdach
- öffnenbare Fenster
- Parkettboden
- Bodendosen
- Lamellen
- getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Server-Archivraum (Split-Gerät)
- Abstellräume

- Fernwärme
- eingerichtete Teeküche
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 69,50kWh/m².a

Stellplätze:

Öffentliche Garagen in der Umgebung

Verkehrsanbindung:

U1, U3 Station Stephansplatz, U3 Station Herrengasse

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap