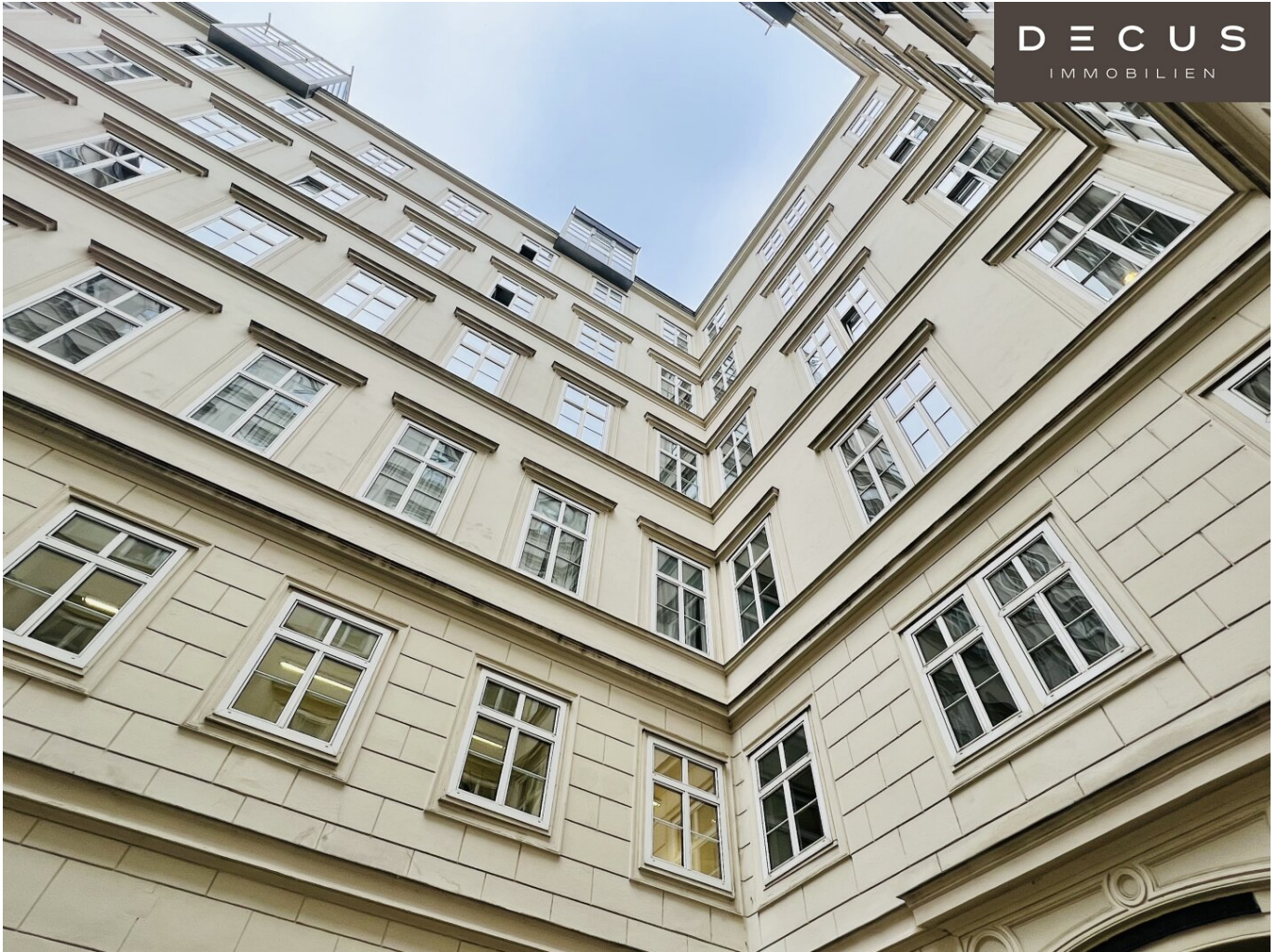


**+++ GUSTAV MAHLERHOF +++ BESTE
INNENSTADTLAGE +++**



Objektnummer: 1144616

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Nutzfläche:	95,66 m ²
Heizwärmebedarf:	107,08 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.008,86 €
Kaltmiete	2.213,57 €
Miete / m²	21,00 €
Betriebskosten:	204,71 €
Heizkosten:	176,97 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

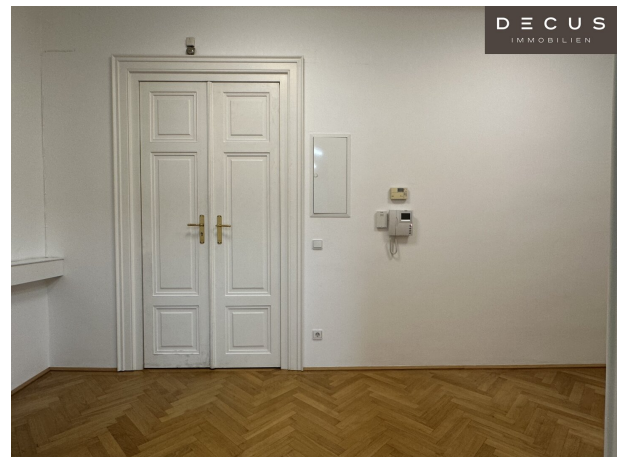
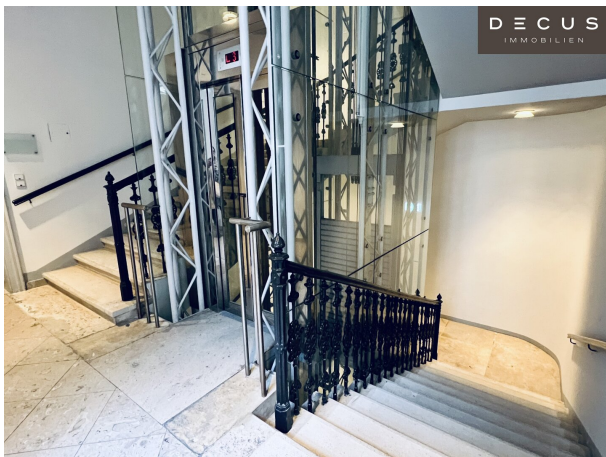
Ihr Ansprechpartner

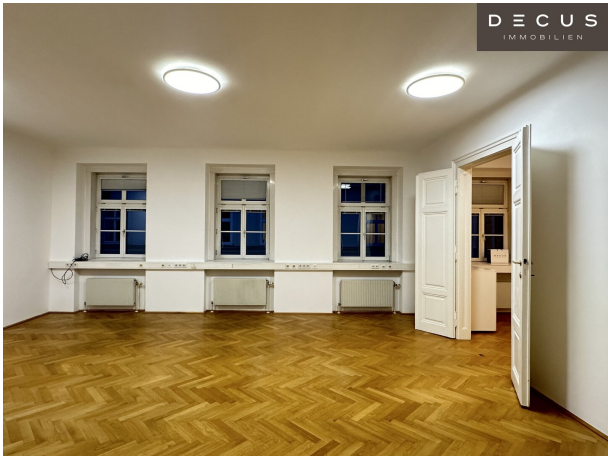


Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien







DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

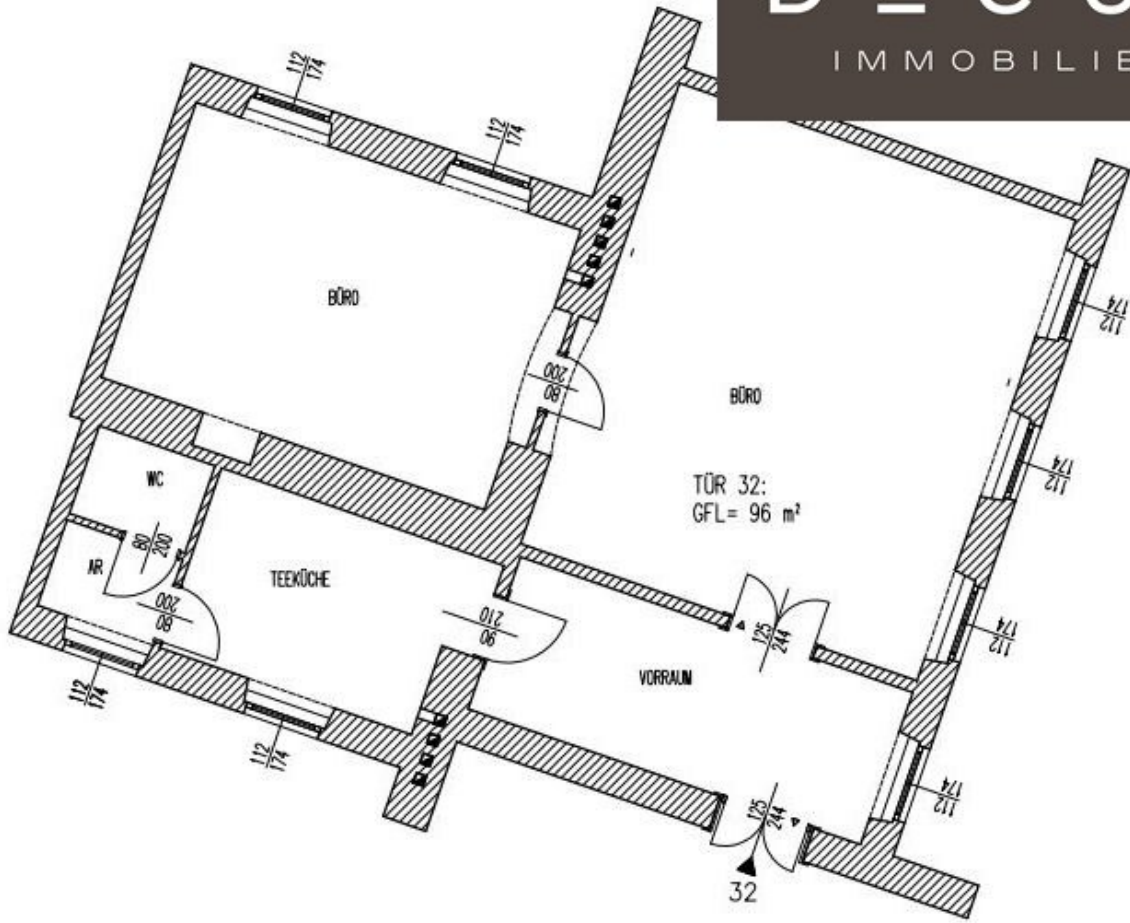


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das wunderschöne Altbaugebäude befindet sich im Herzen der Wiener Innenstadt, nur wenige Gehminuten von der Kärntner Straße und der Oper entfernt.

Das Haus hat einen wunderschönen Innenhof und ist äußerst repräsentativ.

Die zur Vermietung stehende **Bürofläche** im 4.OG befindet sich zwischen den Ringstraßen Galerien und der Kärntner Straße, wodurch die Infrastruktur hervorragend ist.

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

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

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten (€ 17.391,84)

Kautions bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 26.087,76)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 8.695,92)

Gesamtmiete, inkl. BK und Ust.: € 2.898,64/Monat

+++ KEINE ORDINATIONEN ODER PRAXEN

Ausstattung:

- Öffenbare Fenster
- Parkettboden
- Vorraum
- 2 Zimmer (1 Zimmer zentral begehbar)
- eingerichtete Teeküche
- WC (über die Küche zu erreichen)
- Abstellraum
- Fernwärme
- Kabelkanäle

- keine Kühlung
- Personenlift

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 107,8kWh/m²a

Stellplätze:

Öffentliche Garage in der direkten Umgebung: Ringstraßen Galerie

Verkehrsanbindung:

U1, U2, U4: Station Karlsplatz, Straßenbahnlinie 1, 71, D: Station Schwarzenbergplatz, Autobus Linie 3A, 4A: Station Schwarzenbergplatz

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.

4. Etage

Top 32: 95,66 m² 21,00 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

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.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap