

**+++ 3-ZIMMER-ALTBAUBÜRO +++ TUCHLAUBEN +++  
in BESTER INNENSTADTLAGE +++ (RESERVIERT)**



**Objektnummer: 1144747**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tuchlauben
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1885
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	74,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.721,55 €
Kaltmiete	1.872,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	23,00 €
Betriebskosten:	150,45 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

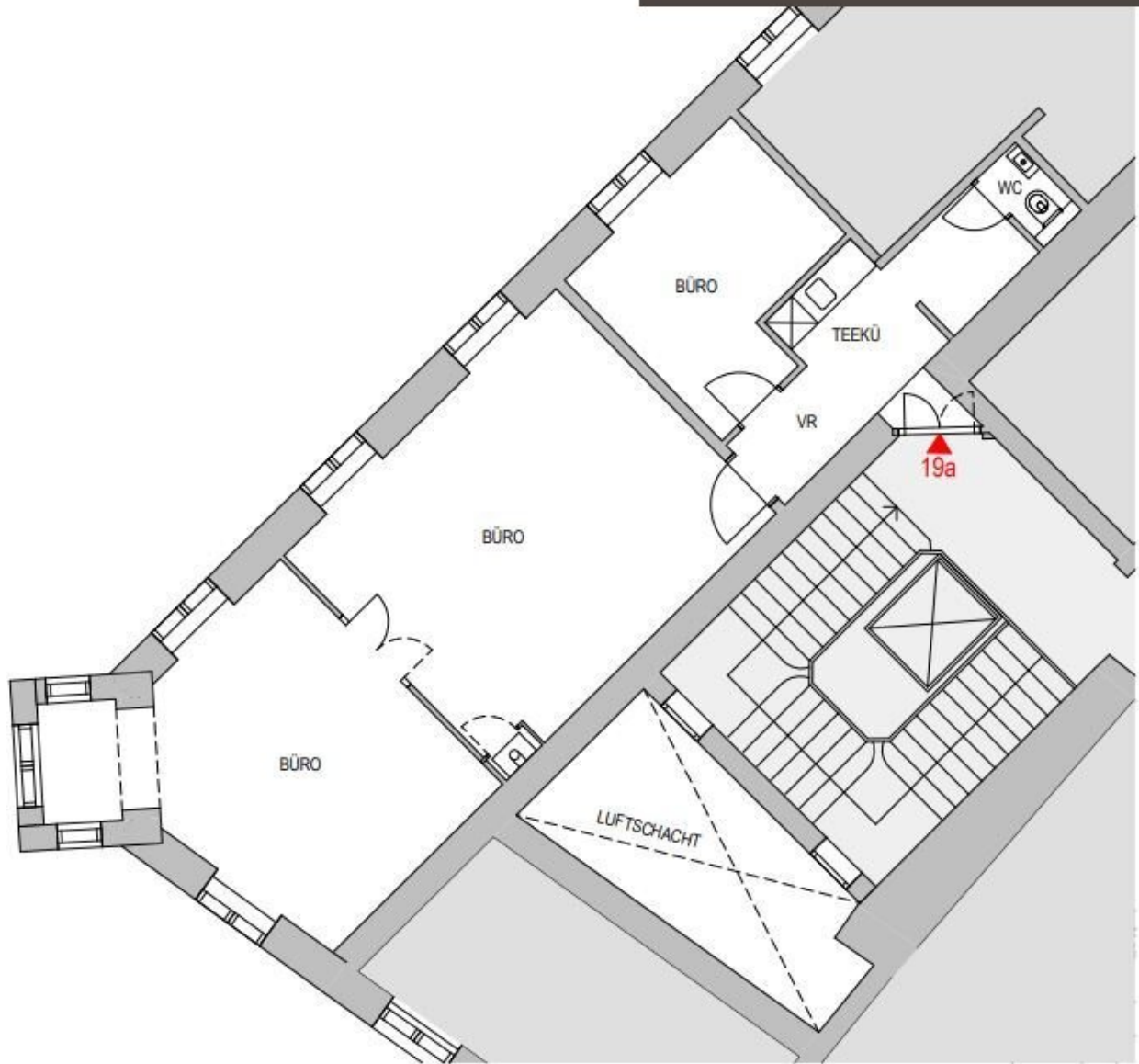
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der wunderschöne Altbau befindet sich in prominenter City-Lage und besticht durch die Kombination zwischen alt und modern.

Im Herzen der Stadt befindet sich die verfügbare Bürofläche befindet sich an einer TOP-Adresse.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, wie der Kohlmarkt oder der Graben, sind fußläufig leicht erreichbar.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 13.478,39)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 20.217,58)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 6.739,20)

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 2.246,40 | Monat**

**+++ RESERVIERT**

**Ausstattung:**

- insgesamt 3 Räume (2 Räume davon zentral begehbar)
- Vorraum mit integrierter Teeküche
- öffenbare Fenster
- 1 Sanitäreinheit
- Gasetagenheizung
- Parkettboden
- **Kühlung via FanCoils**
- Personenlift im Haus
- **Innenfotos werden nachgereicht**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 167,10kWh/m².

**Stellplätze:**

Öffentliche Garagen in der Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

Autobus Linie 1A, 2A, 3A: Station Brandstätte, U1, U3: Station Stephansplatz, Autobus Linie 1A, 2A, 3A: Station Stephansplatz

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.

**2. Etage**

19A: 74,85 m² 23,00 € - Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben. +++ reserviert

## **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 <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap