

**5 Zimmer Büro in repräsentativen Jugendstilhaus (Otto Wagner) direkt am Naschmarkt**



**Objektnummer: 120705**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köstlergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	2.999,00 €
Kaltmiete	2.999,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	15,80 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



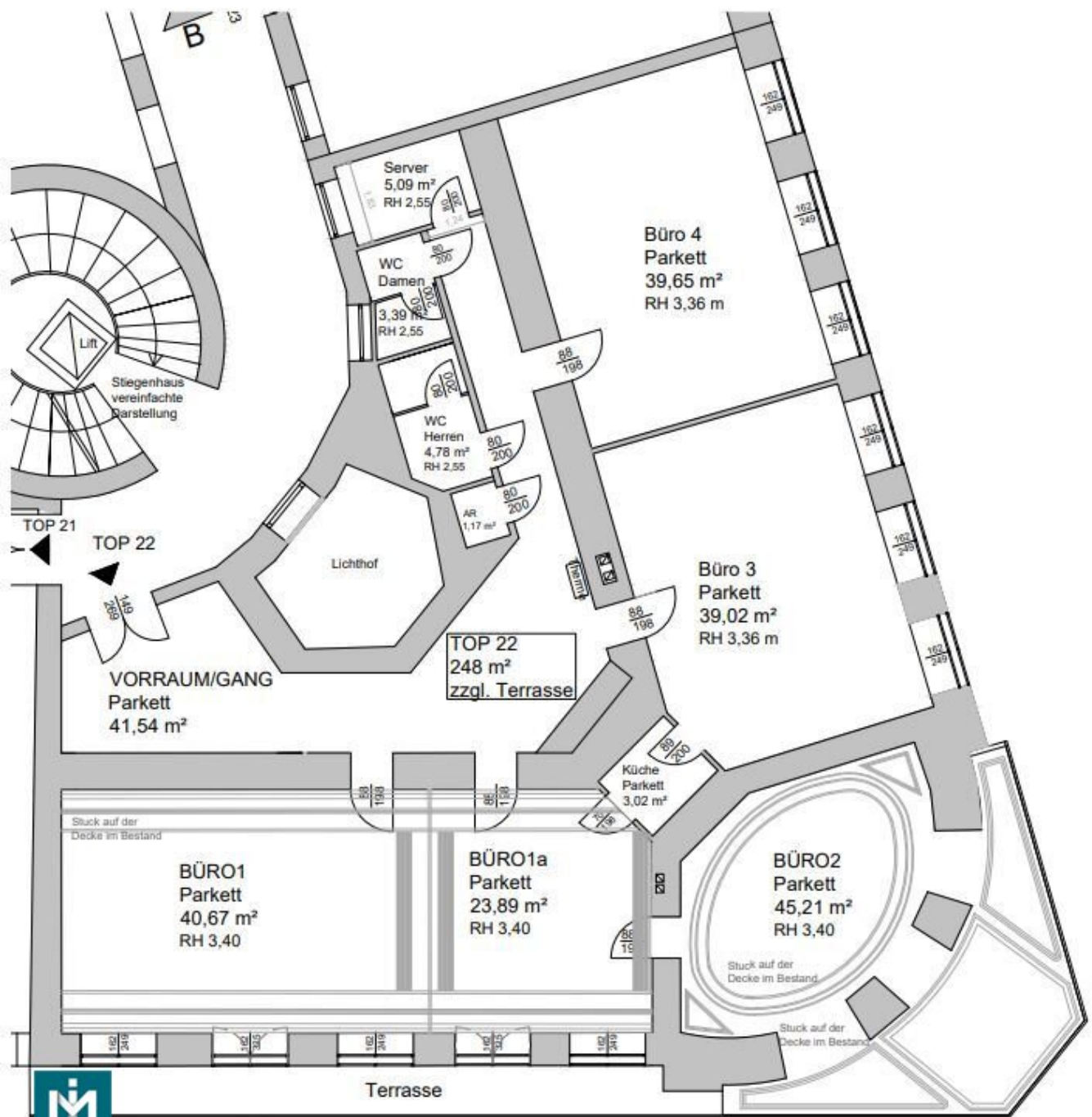
**DI Markus Raunig**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12  
1080 Wien









Linke Wienzeile

## Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen zur befristeten Vermietung ein ca. 250 m<sup>2</sup> großes Büro/Praxis in bester Lage des 6. Bezirks (Mariahilf) an. Das Objekt befindet sich im 1. Stock eines wunderschönen, repräsentativen Jugendstilhaus direkt am Naschmarkt.

### Perfekte Raumaufteilung

Die Nutzfläche von insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- großer Büroraum (ca. 41 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum kleine Balkon
- Eckbüro mit schönem Ausblick (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- vorgelagertes Büro zum Eckbüro (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Büroraum 3 (ca. 39 m<sup>2</sup>)
- Büroraum 4 (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Serverraum
- 2 separate Toiletten (M/W)
- Abstellraum
- Gang mit Empfangspotential

In den Büro Räumlichkeiten ist Parkett verlegt und die Decken sind liebevoll mit Stuck verziert. Ein besonderes Highlight sind die in Jugendstil gehaltenen Türen. Die Büroräume verfügen über eine Klimaanlage und sind sowohl mit ausreichend Steckdosen wie auch mit Bodendosen ausgestattet.

## **Begehrte, zentrale Lage**

Das Objekt befindet sich in allerbesten Lage des 6. Bezirks (Mariahilf) und bietet beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, ärztliche Versorgung, und Banken sowie Schulen und Kindergärten. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Planquadrat Park und Resselpark. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Karlsplatz, die TU Wien, der Naschmarkt, das Theater an der Wien, die Karlskirche und das Wien Museum.

Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz exzellent: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Buslinie 57A Station Laimgrubengasse (Burgring - Rudolfsheim). Die U-Bahn-Linie 4 Station Kettenbrückengasse (Hütteldorf - Heiligenstadt), die U-Bahn-Linie 1 Station Karlsplatz (Oberlaa - Leopoldau) und die U-Bahn-Linie 2 Station Karlsplatz (Seestadt - Karlsplatz), sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso hält die Straßenbahnlinie 1 (Stefan-Fadinger-Platz - Prater), die Straßenbahnlinie 62 (Oper - Lainz, Wolkersbergenstr.) und die Badner-Bahn (Wien Oper - Baden Josefsplatz) nur wenige Meter entfernt. Im Individualverkehr erreicht man in kurzer Zeit die Linke Wienzeile.

## **Hinweis:**

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beträgt derzeit ca. EUR 387,11 (netto, exkl USt). Die im Inserat angegebenen Preise enthalten noch nicht die Umsatzsteuer (20%), verstehen sich also als netto-Preise.

Eine längere Befristung wäre grundsätzlich möglich, jedoch bei höherem Hauptmietzins.

*Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir drei Monatsmieten zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung.*

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an [mr@lim-broker.at](mailto:mr@lim-broker.at) zur Verfügung.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten,*

*insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap