

**+++ VIS A VIS Café Hawelka +++ ALTBAUBÜRO IN  
TOPLAGE +++**



**Objektnummer: 1142819/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorotheergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1913
Nutzfläche:	135,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	111,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	2.711,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	20,00 €
Betriebskosten:	483,91 €
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

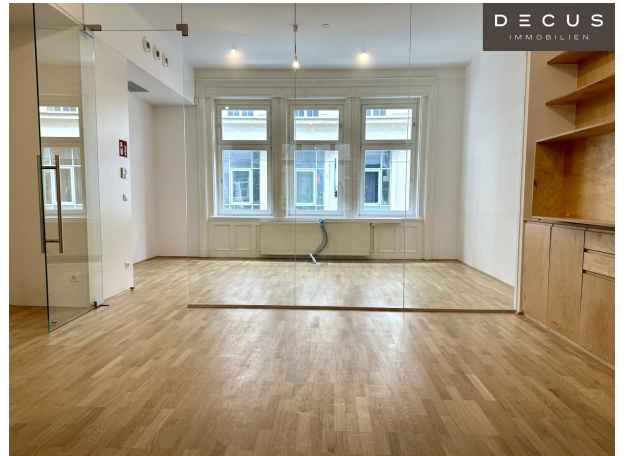
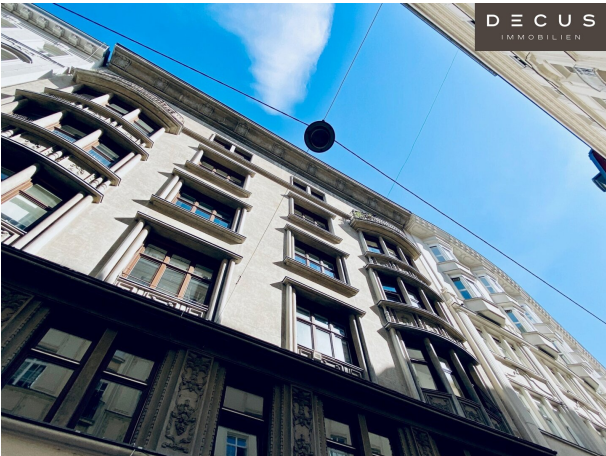
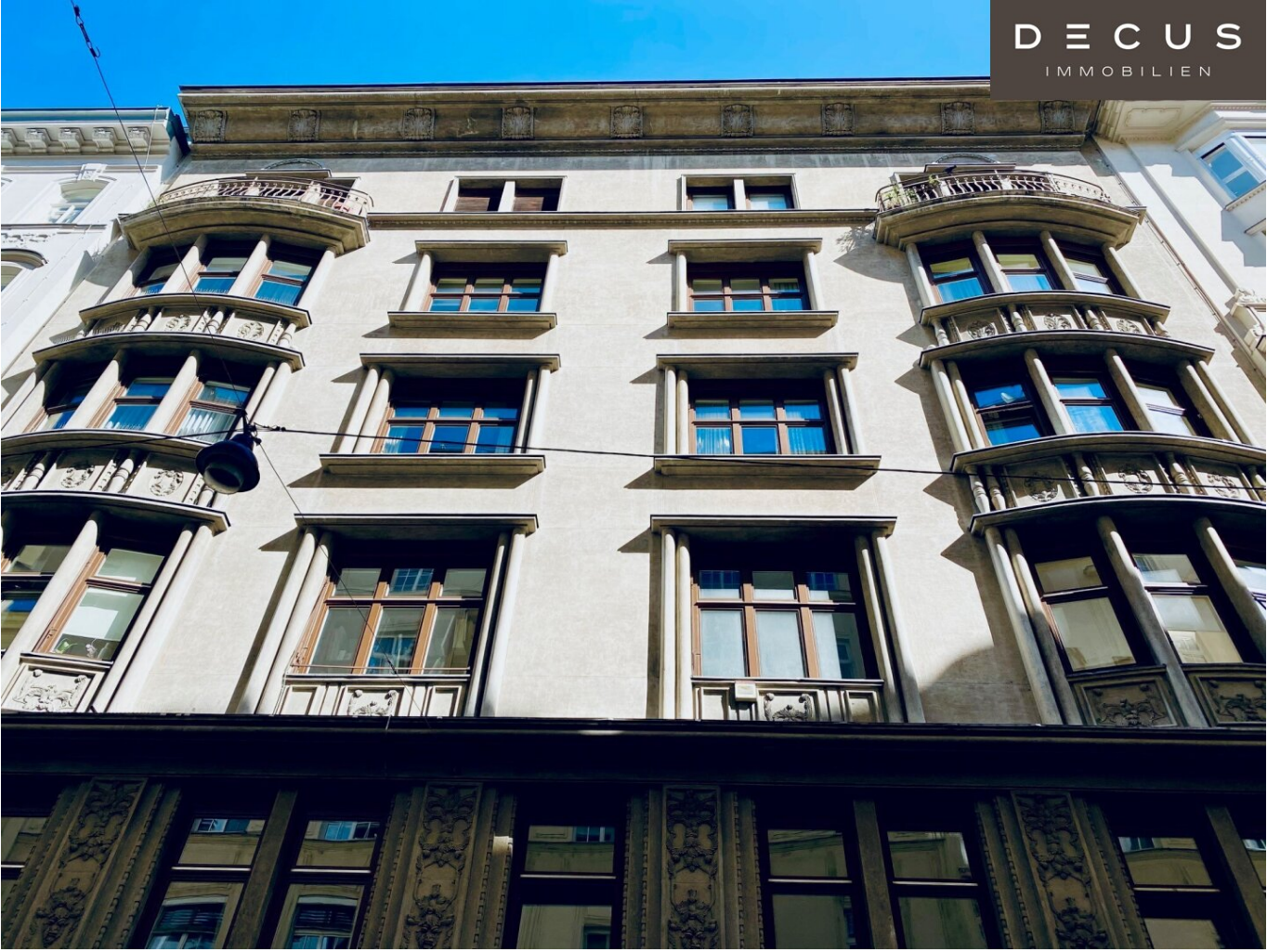


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

DECUS  
IMMOBILIEN



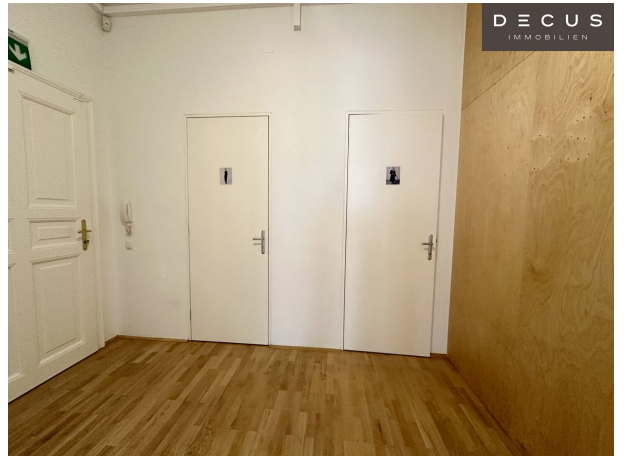
DECUS  
IMMOBILIEN

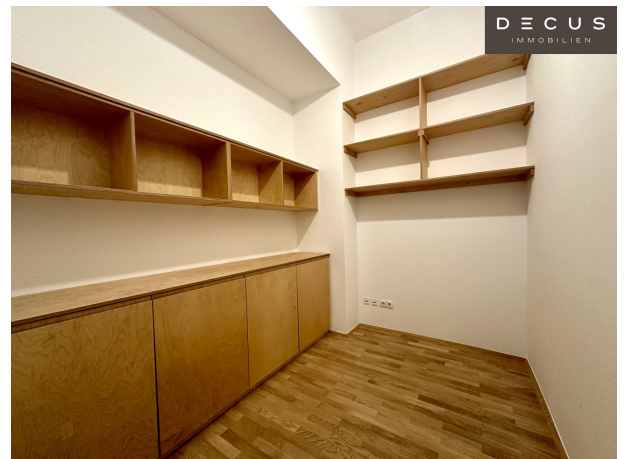


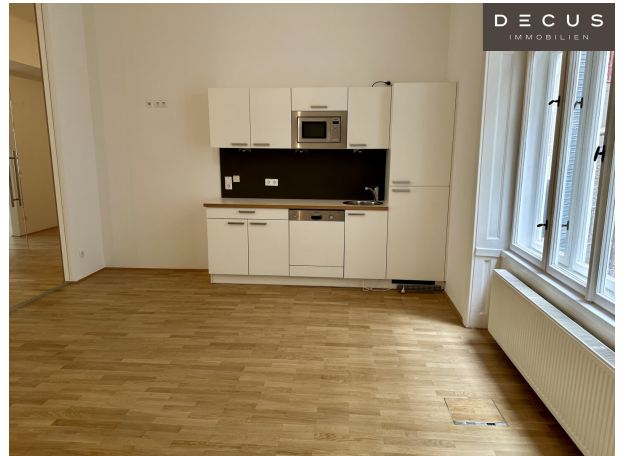
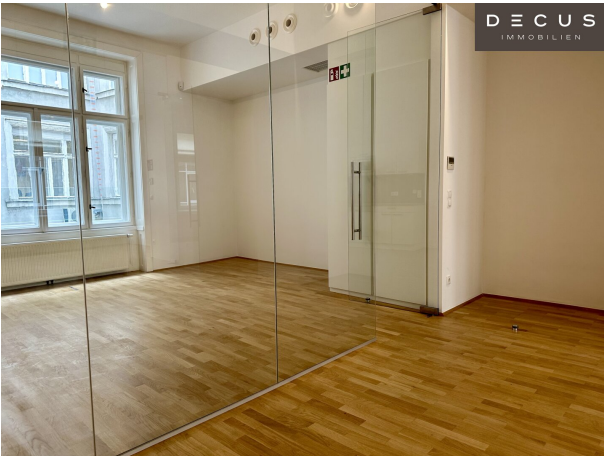
DECUS  
IMMOBILIEN



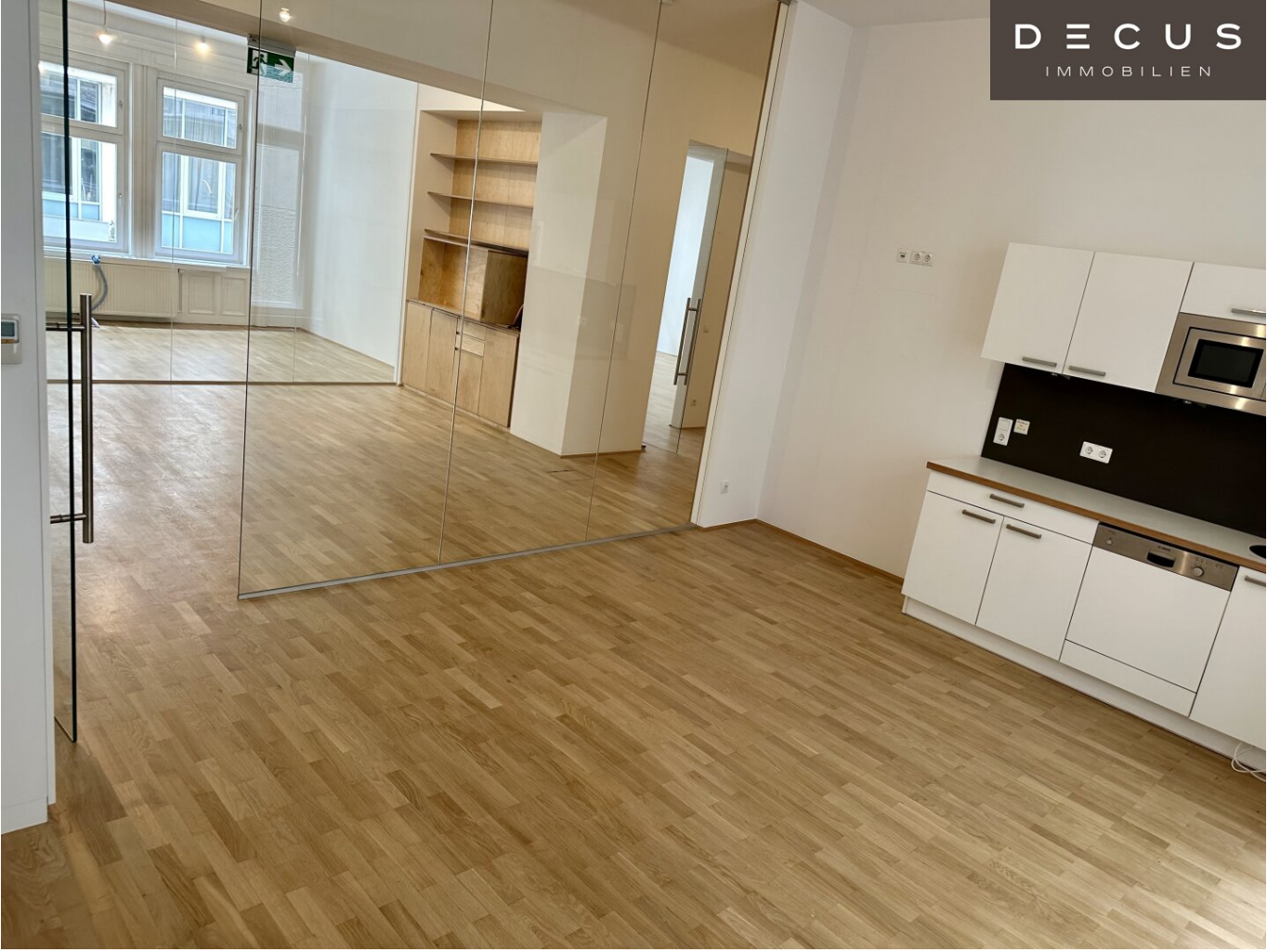
DECUS  
IMMOBILIEN







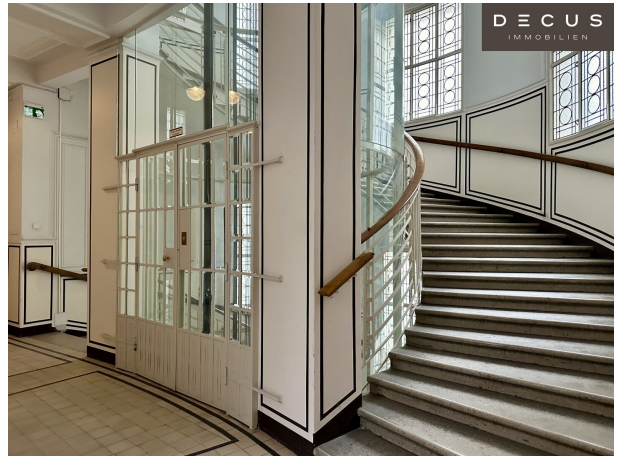
DECUS  
IMMOBILIEN



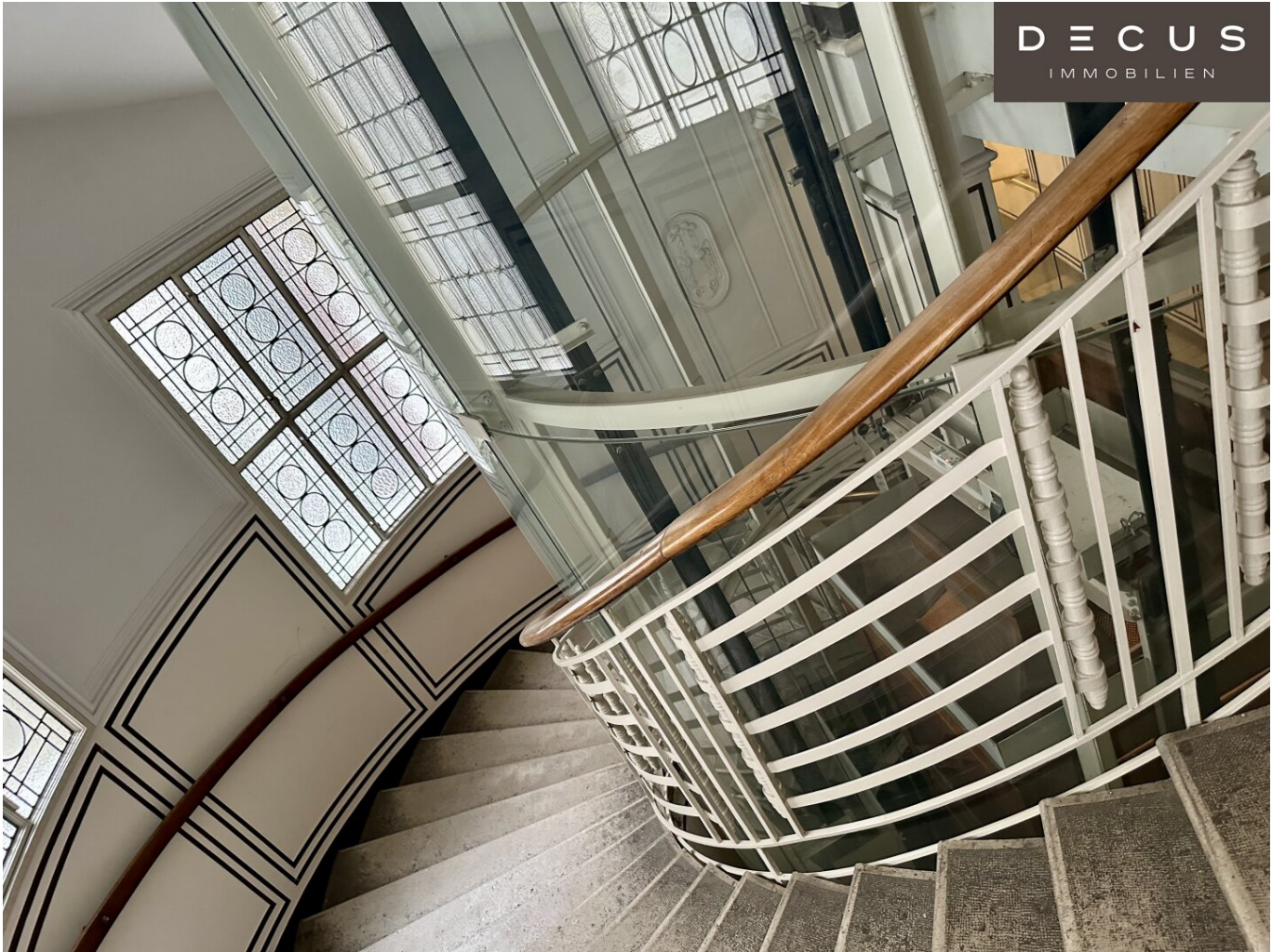
DECUS  
IMMOBILIEN



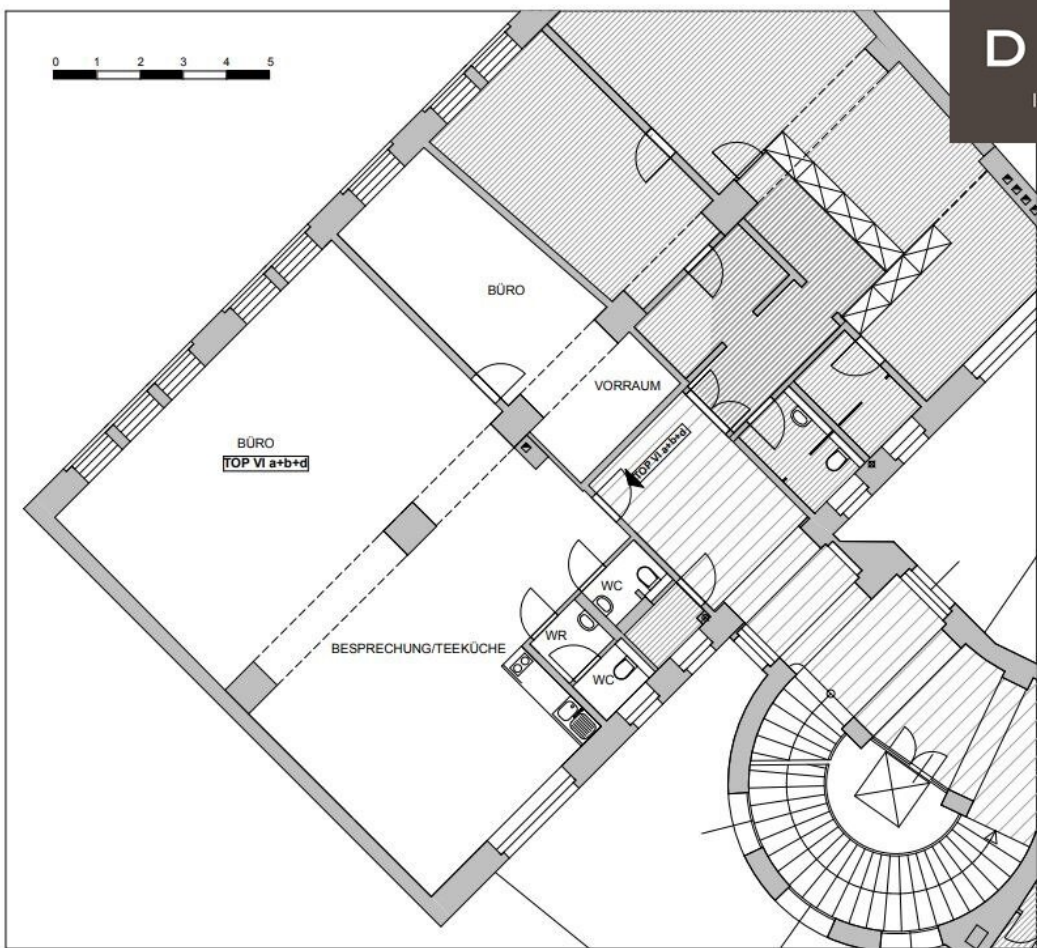
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







ca. 136 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das sanierte **Altbaubüro** befindet sich direkt gegenüber dem Café Hawelka, in unmittelbarer Nähe zum Graben und zur Kärntner Straße.

Das wunderschöne Gründerzeithaus in bester Innenstadtlage verfügt über einen herrlichen Eingangsbereich.

Eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und beste Infrastruktur ist durch die nahe gelegene Fußgängerzone gegeben.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 23.003,38)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 34.505,07)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 11.501,69)

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.833,90/Monat**

## Ausstattung:

- 2 Büroräume
- 1 Raum mit integrierter Teeküche

- Vorraum
- Abstell-/Archiv-/Serverraum
- tlw. Glastrennwände
- Parkettboden
- EDV Bodendosen
- getrennte Sanitäreinheiten
- öffnenbare Fenster
- manuelle Jalousien
- keine Kühlung, ev. nachrüstbar
- hell
- Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- **Innenfotos werden nachgereicht**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 111,8kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Öffentliche Tiefgaragen in unmittelbarer Umgebung (Stephansplatz, Körntnerring)

**Verkehrsanbindung:**

U1, U3 Station "Stephansplatz" befinden sich in kurzer Gehdistanz, Straßenbahn Linie 62, 65, Autobus Linie 59A;

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](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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap