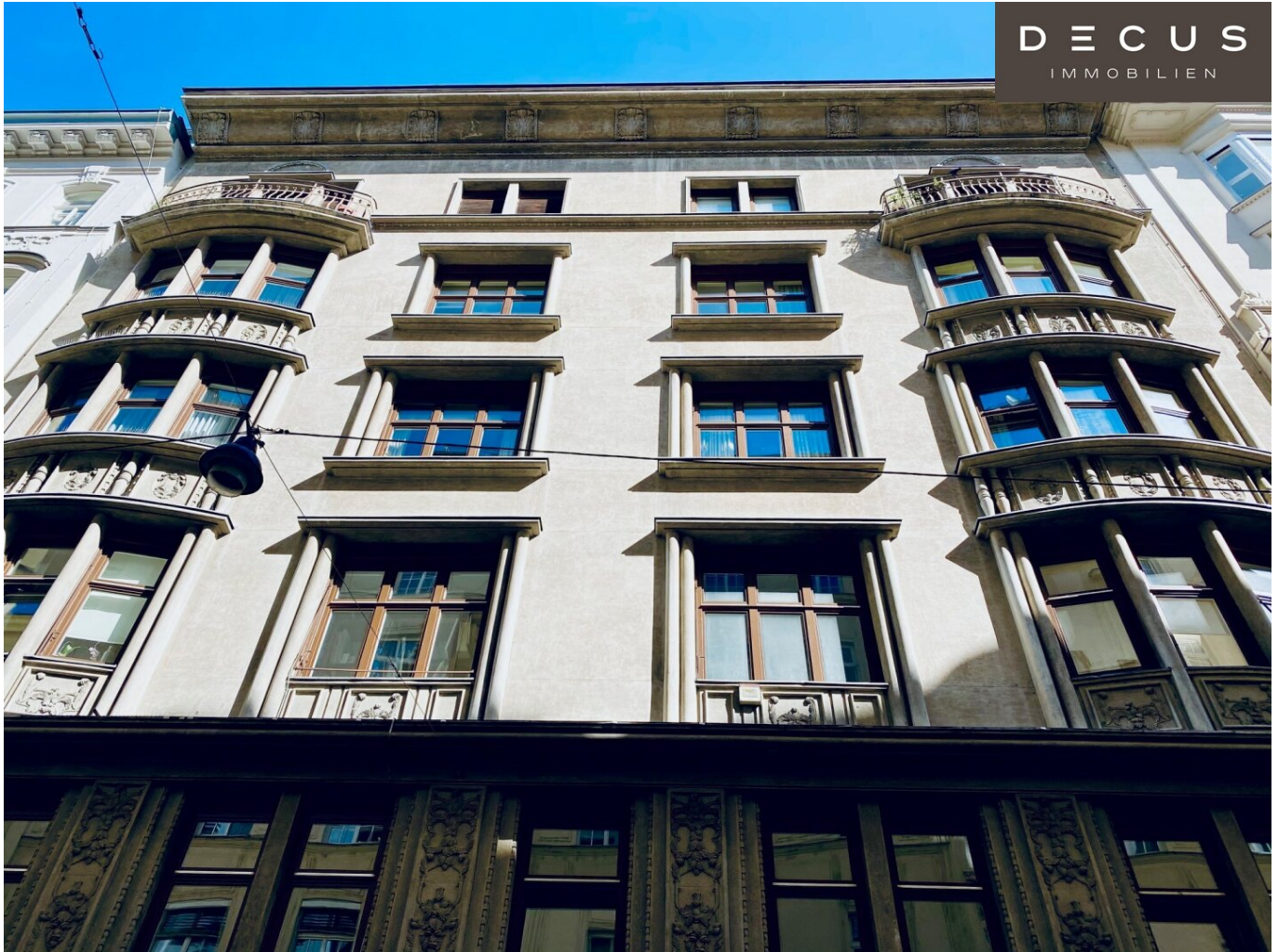


**+++ VIS A VIS Café Hawelka +++ ALTBAUBÜRO IN
TOPLAGE +++**



Objektnummer: 1142819

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 ²
Heizwärmebedarf:	111,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.711,00 €
Kaltmiete	3.194,91 €
Miete / m ²	20,00 €
Betriebskosten:	483,91 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

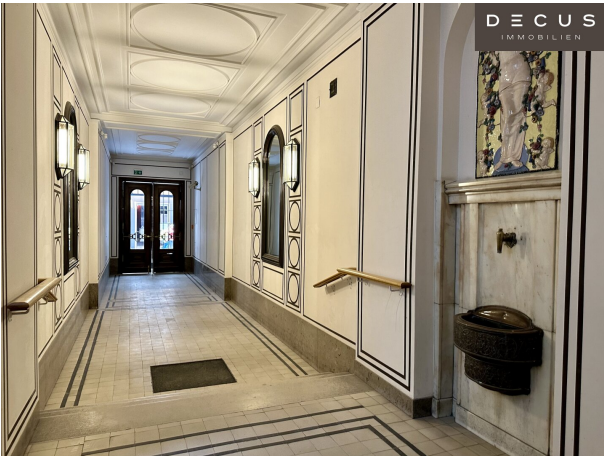
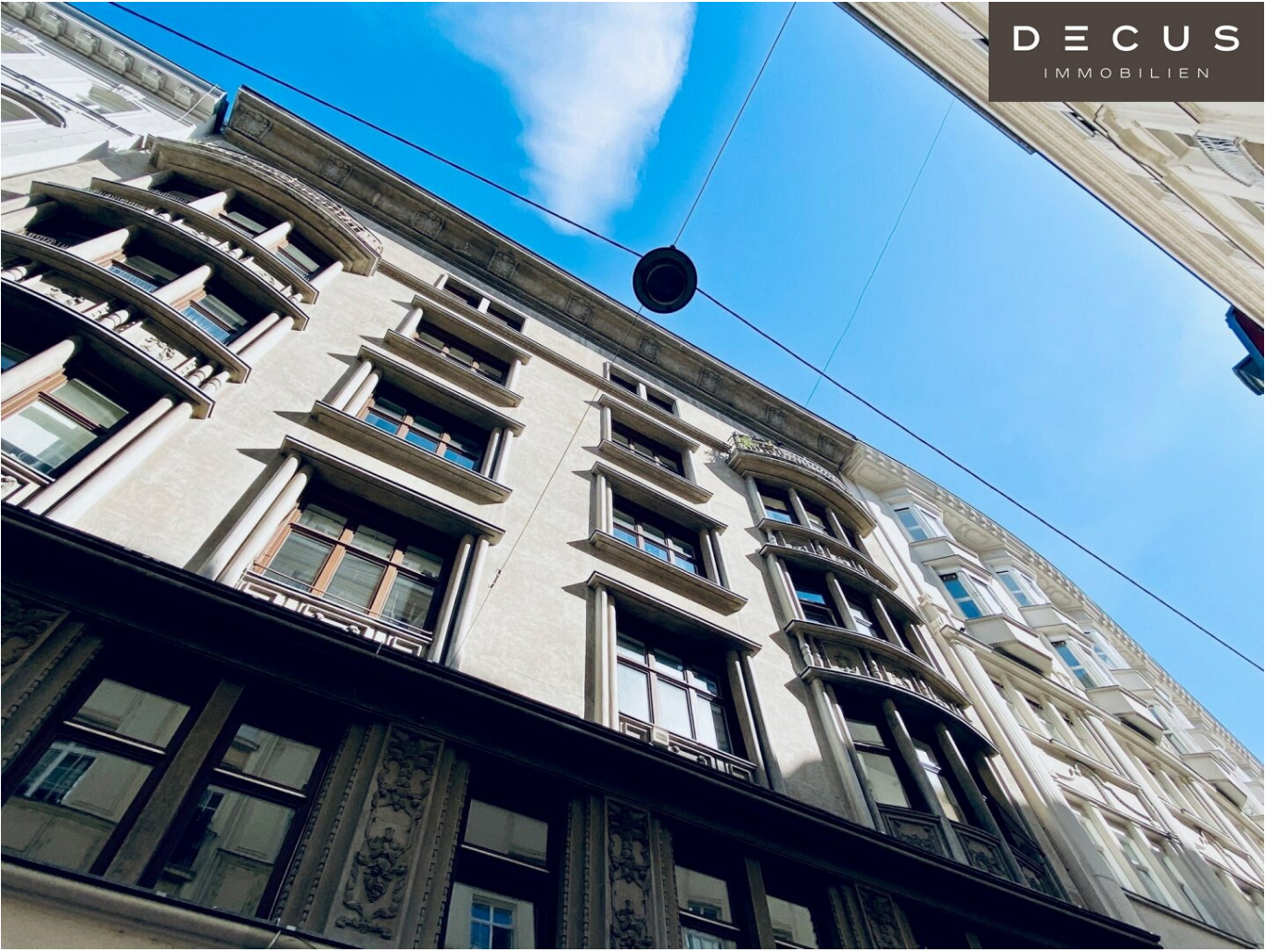
Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

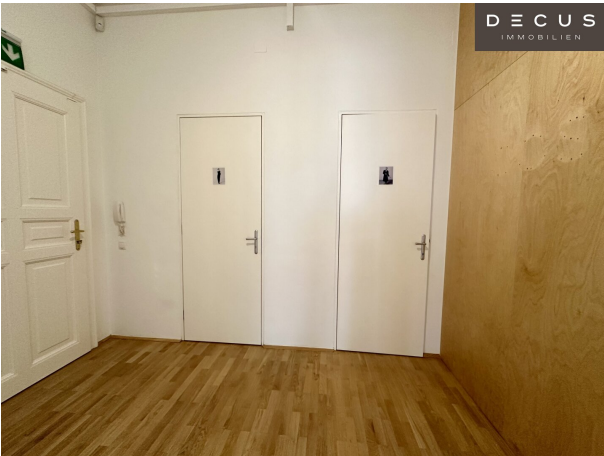


DECUS
IMMOBILIEN

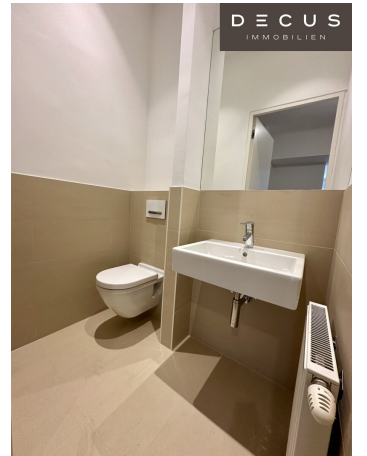
DECUS
IMMOBILIEN

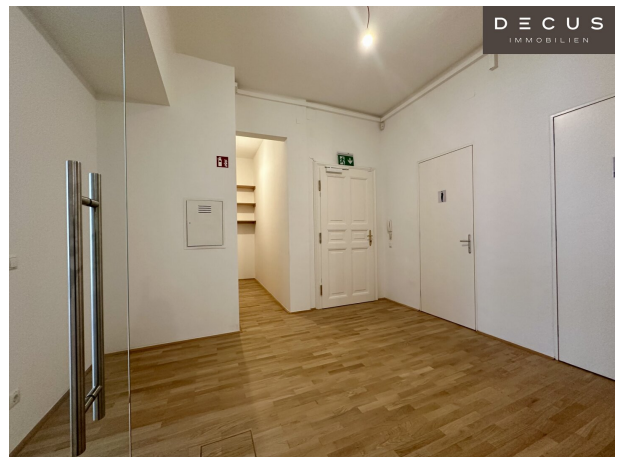
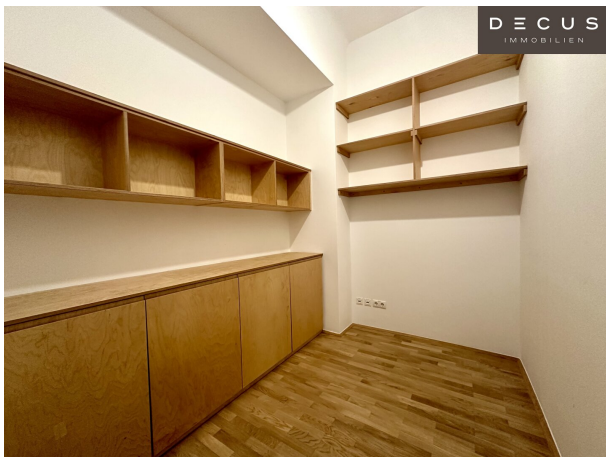


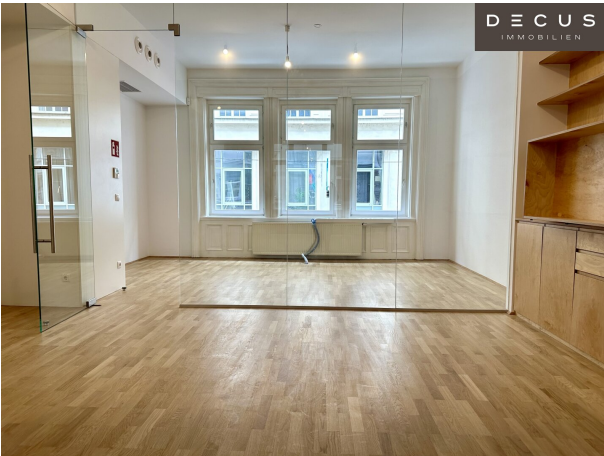
DECUS
IMMOBILIEN



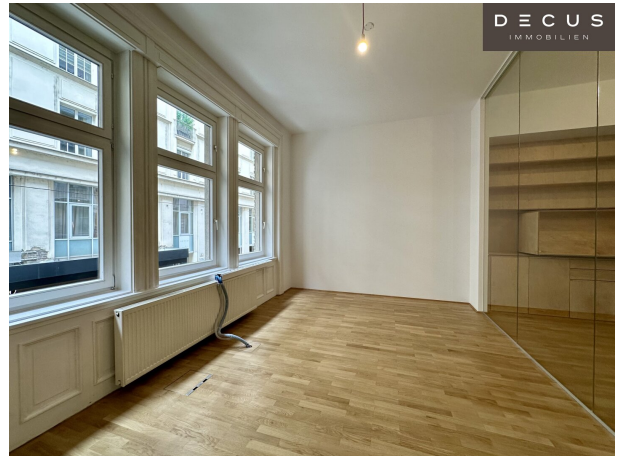
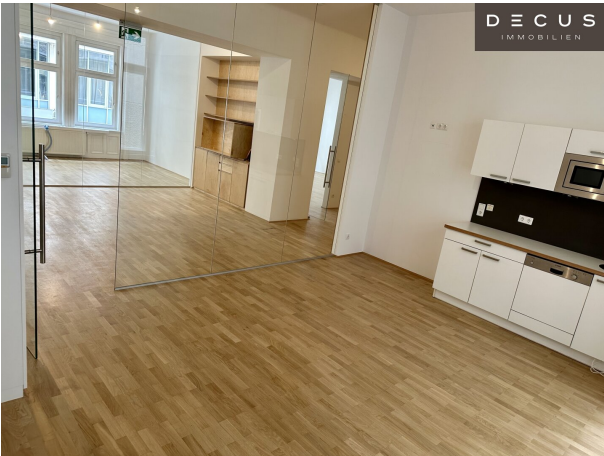
DECUS
IMMOBILIEN



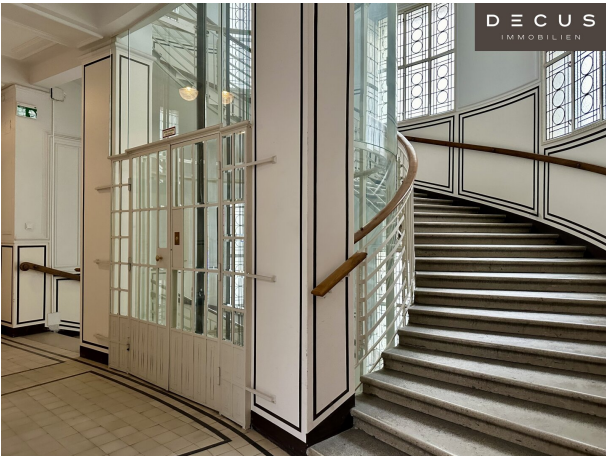




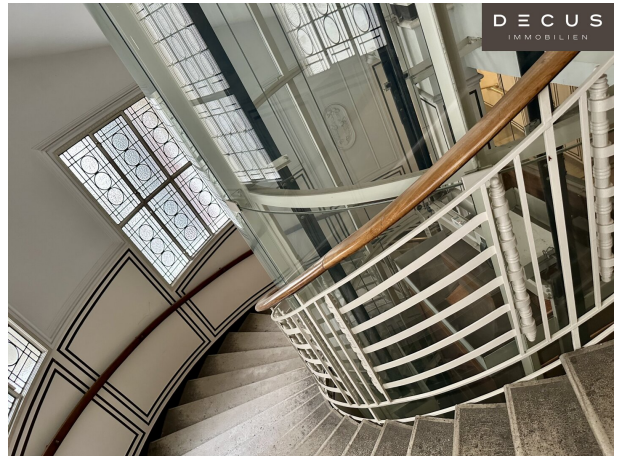
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

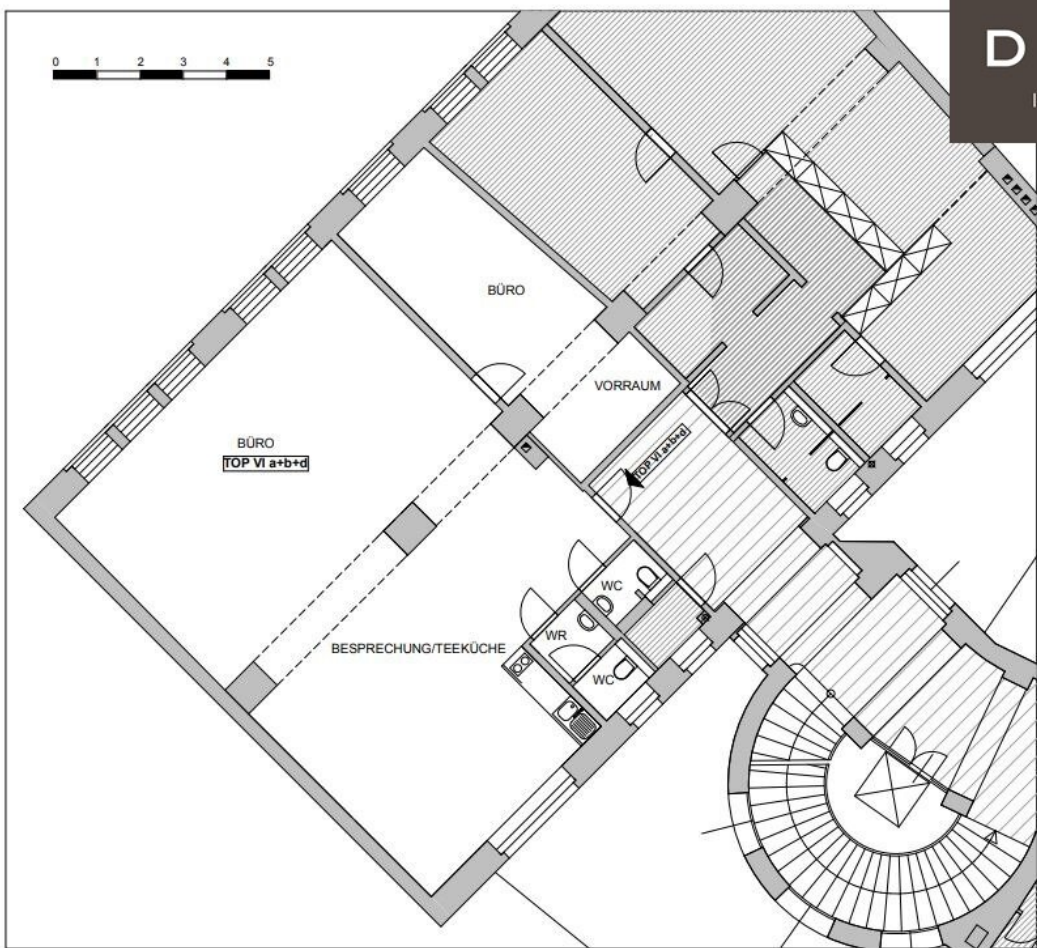


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





ca. 136 m²



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
- öffnbare Fenster
- manuelle Jalousien
- keine Kühlung, ev. nachrüstbar
- hell
- Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- **Innenfotos werden nachgereicht**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 111,8kWh/m².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 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 <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