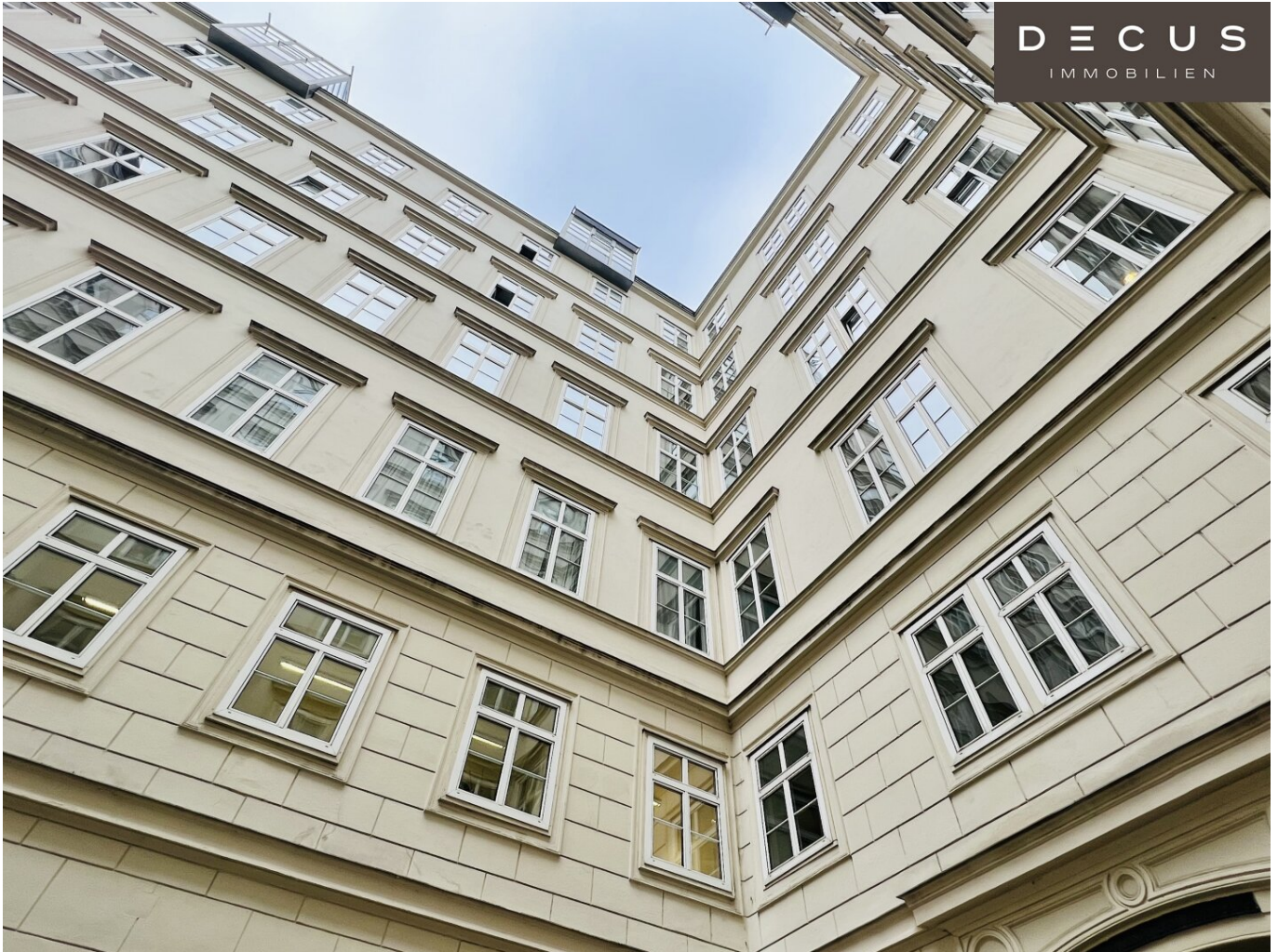


**+++ GUSTAV MAHLERHOF +++ BESTE  
INNENSTADTLAGE +++**



**Objektnummer: 1144616**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

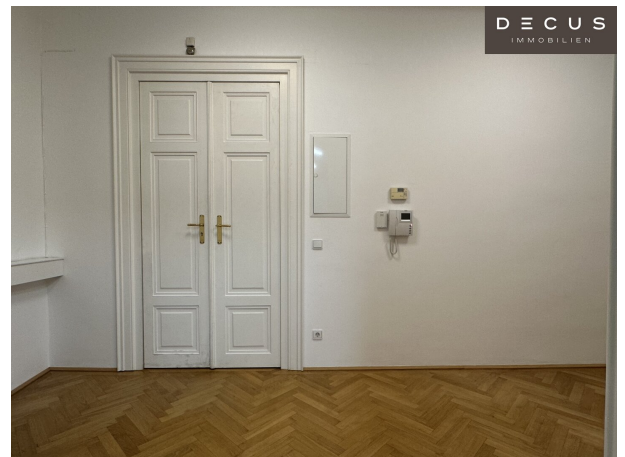
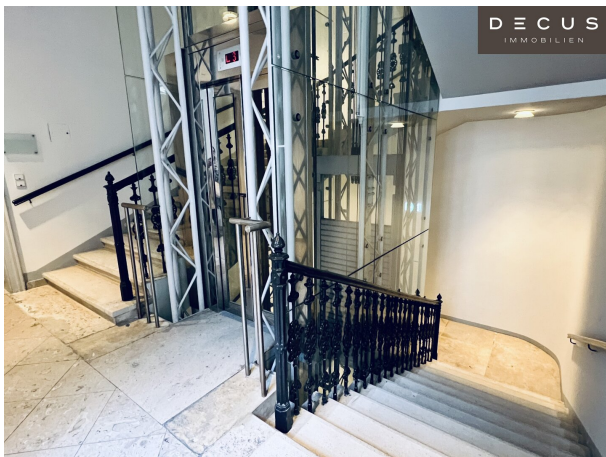
## Ihr Ansprechpartner

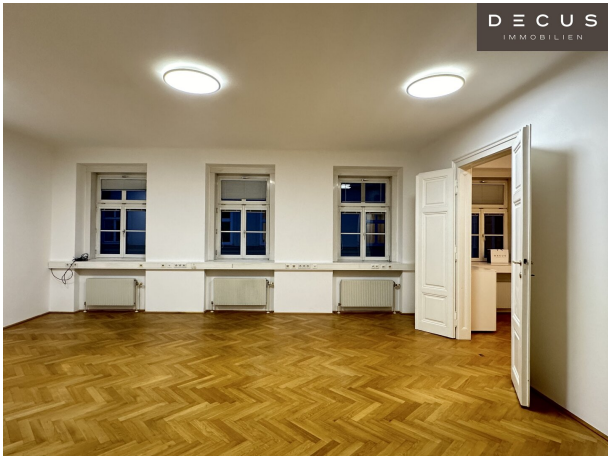


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

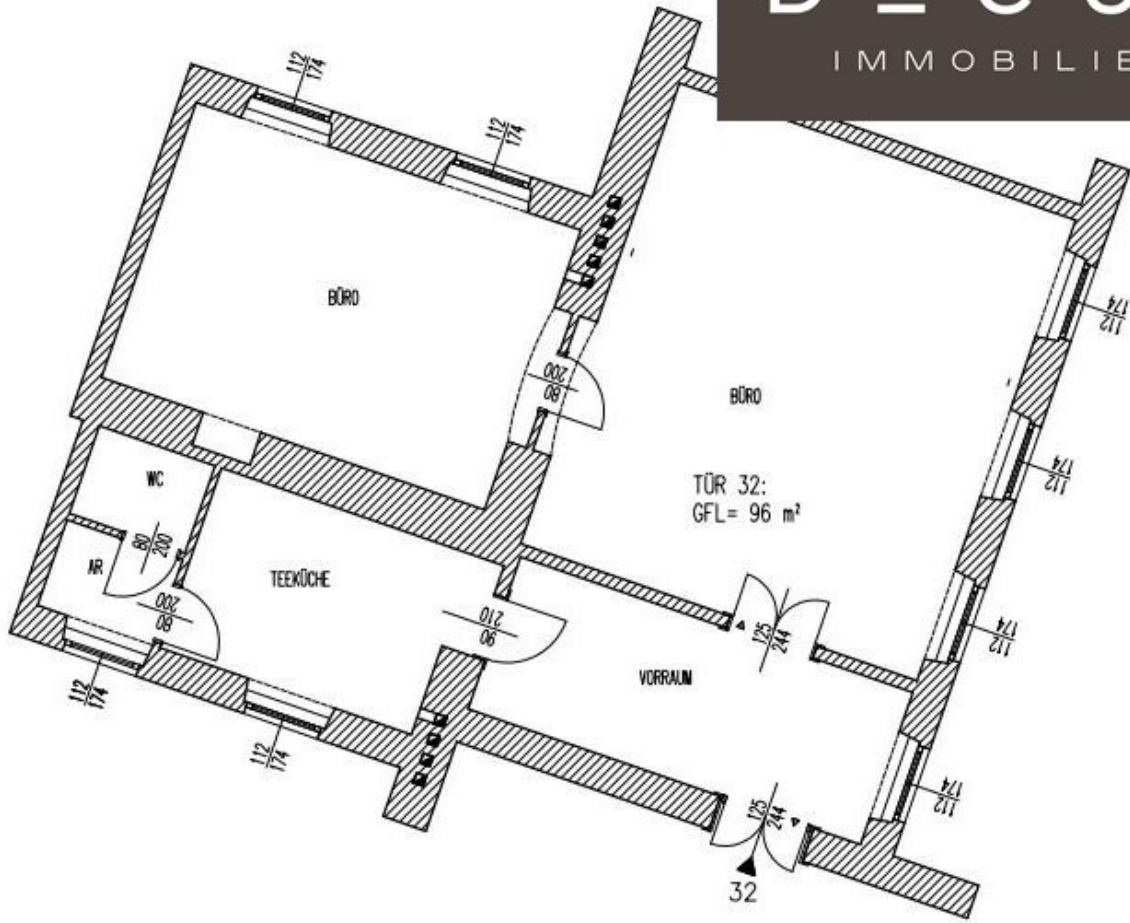


DECUS  
IMMOBILIEN



# 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/m<sup>2</sup>a

**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.

### **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 <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