

## **Büro/Ordination/Kindergarten in der Josefstadt !**



Hausansicht

**Objektnummer: 1095**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1810
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	84,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	161,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.104,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.244,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,38 €
<b>Heizkosten:</b>	117,29 €
<b>USt.:</b>	272,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

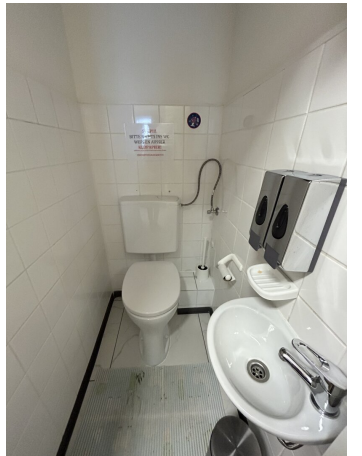


**Mag. Andrea Jäger**

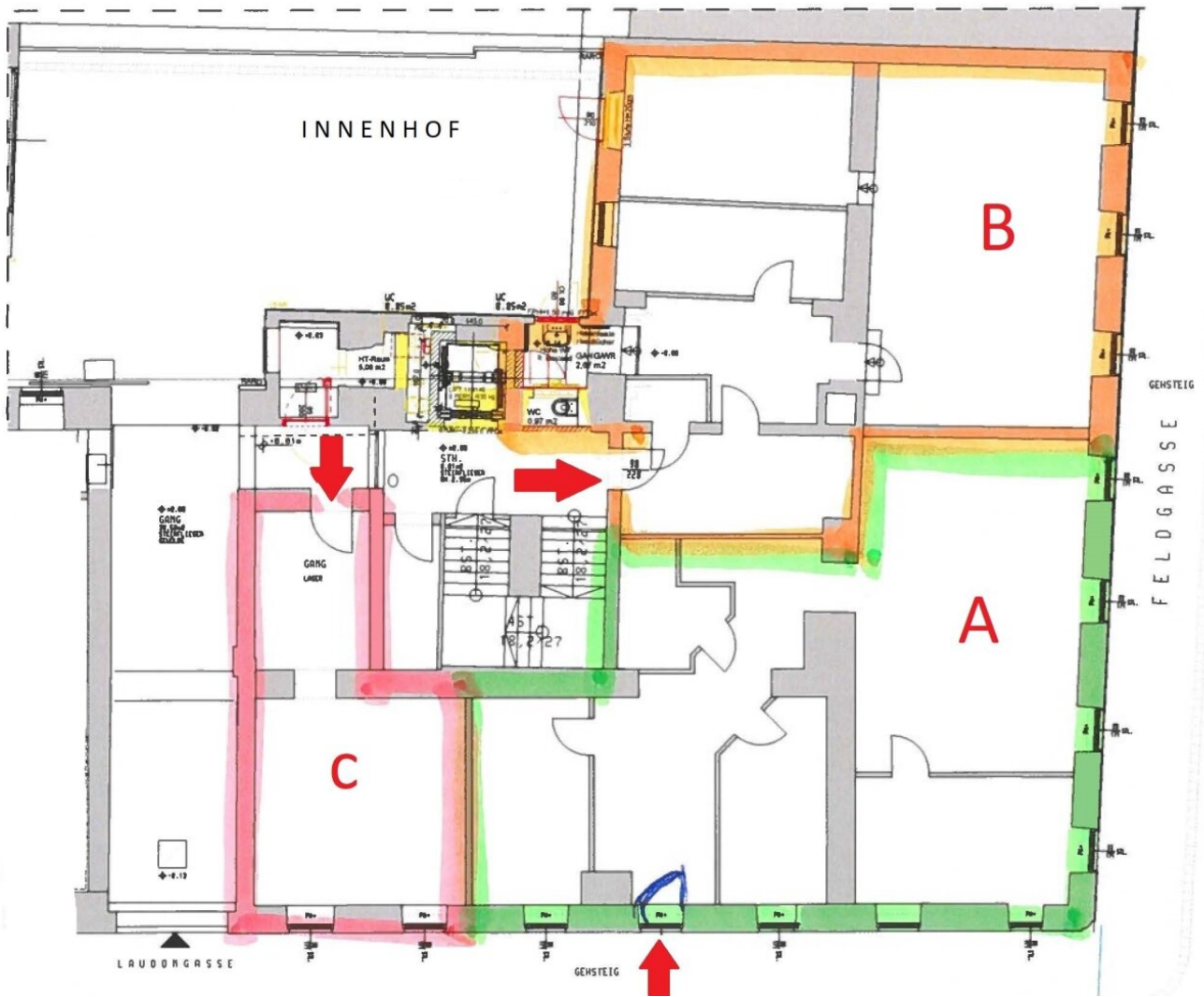
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien











## Objektbeschreibung

Im **Herzen der Josefstadt** gelangt **ab März 2025** in einem denkmalgeschützten Haus dieses Büro im Erdgeschoss zur unbefristeten Vermietung.

Dieses Objekt im Ausmaß von 84,99 m<sup>2</sup> kann als Ordination, Kindergarten oder Büro genutzt werden und ist über das Stiegenhaus begehbar.

Eine branchenfreie Vermietung ist möglich, wir denken an eine Ordination, Kindergarten, Architekten, Werbeagentur oder ähnliche Berufe.

Zusätzlich steht auch ein kleine Fläche mit 28 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche bis jetzt als Lager und Kinderwagenabstellraum verwendet wurde.

**Die Vermietung erfolgt zu einem Hauptmietzins von netto € 13,00 pro Quadratmeter zzgl. Betriebskosten netto € 1,64/m<sup>2</sup>, Heizung netto € 0,96/m<sup>2</sup>, Warmwasser netto € 0,42/m<sup>2</sup> plus Steuern.**

**An Ordinationen oder Kindergärten ist auch eine umsatzsteuerfreie Vermietung möglich.**

### **Raumaufteilung Top B:**

- 2 Räume
- 1 Küche
- 1 Vorraum
- 2 Toiletten

### **Infrastruktur im Gebäude:**

- Im Haus gibt es einen Telekabel- und Glasfaseranschluss.



- Fernwärme
- Rad- und Kinderwagenabstellraum

### **Umgebung/Infrastruktur:**

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, und Kaffeehäuser.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 2 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie 6, Station: Josefstädter Straße
- Straßenbahnlinien: 2, 5, 33, 43, 44
- Buslinie: 13A

### **Laut Energieausweis vom 3.2.2025:**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 161,8 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **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