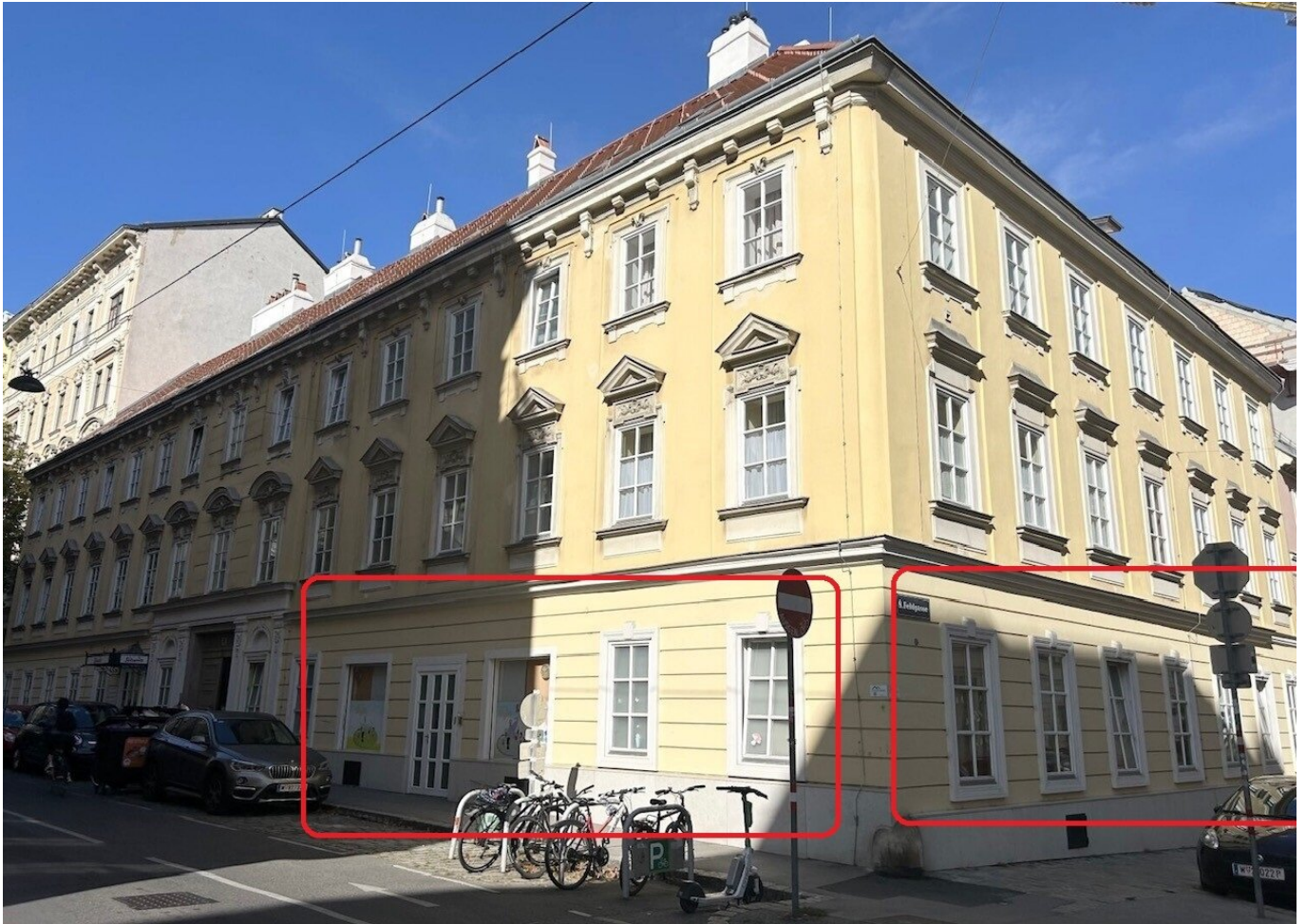


## Büro/Ordination/Kindergarten in der Josefstadt !



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>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.079,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.215,12 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,12 €
<b>Heizkosten:</b>	114,54 €
<b>USt.:</b>	265,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75





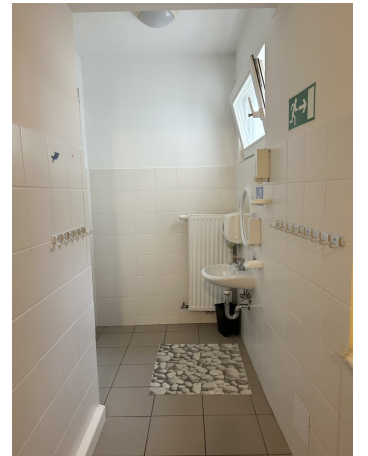
















## Objektbeschreibung

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

Dieses Objekt im Ausmaß von 90 m<sup>2</sup> kann als Ordination, Kindergarten oder Büro genutzt werden und verfügt über einen straßenseitigen Eingang. Optional steht auch die Nachbarfläche mit 83 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt unmöbliert, bisher wurde das Lokal von einer Kindergruppe genutzt.

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.**

- **Am Plan ist die Fläche A mit 90 m<sup>2</sup> grün umrandet dargestellt.**
- **Die Fläche B mit 83 m<sup>2</sup> orange umrandet.**
- **Die Fläche C mit 28 m<sup>2</sup> rosa umrandet**

### **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

Ein Energieausweis wurde schon von der Hausinhabung angefordert.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und

Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen.

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.

## **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