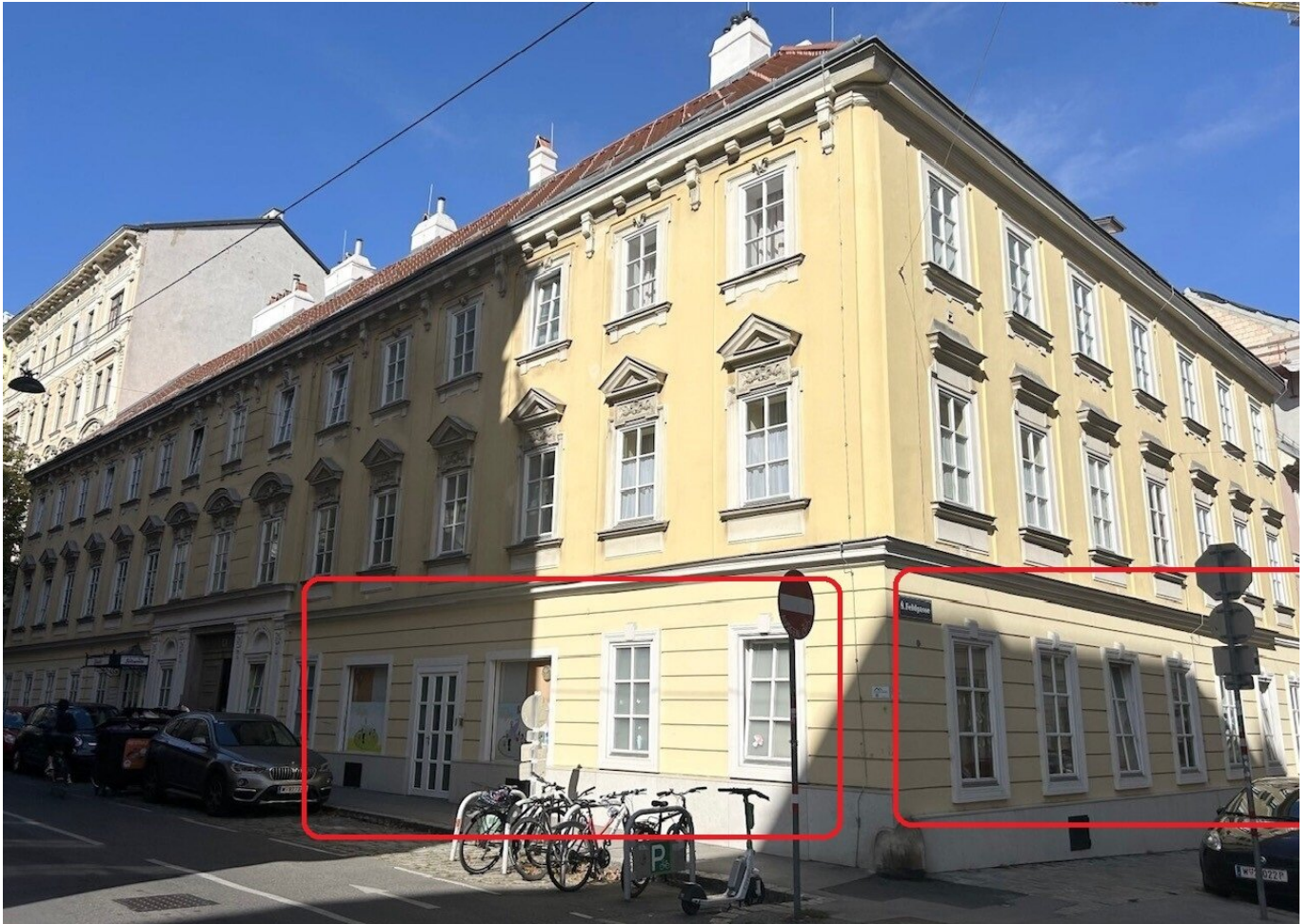


Büro/Ordination/Kindergarten in der Josefstadt !



Hausansicht

Objektnummer: 1094

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1810
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.170,00 €
Kaltmiete	1.317,60 €
Miete / m²	13,00 €
Betriebskosten:	147,60 €
Heizkosten:	124,20 €
USt.:	288,36 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

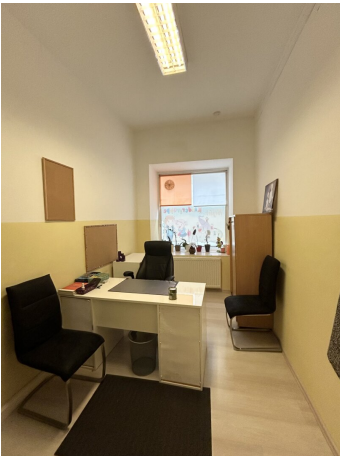
IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien

T +43 1 408 86 75



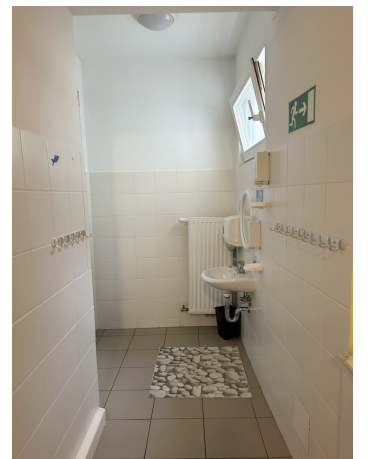




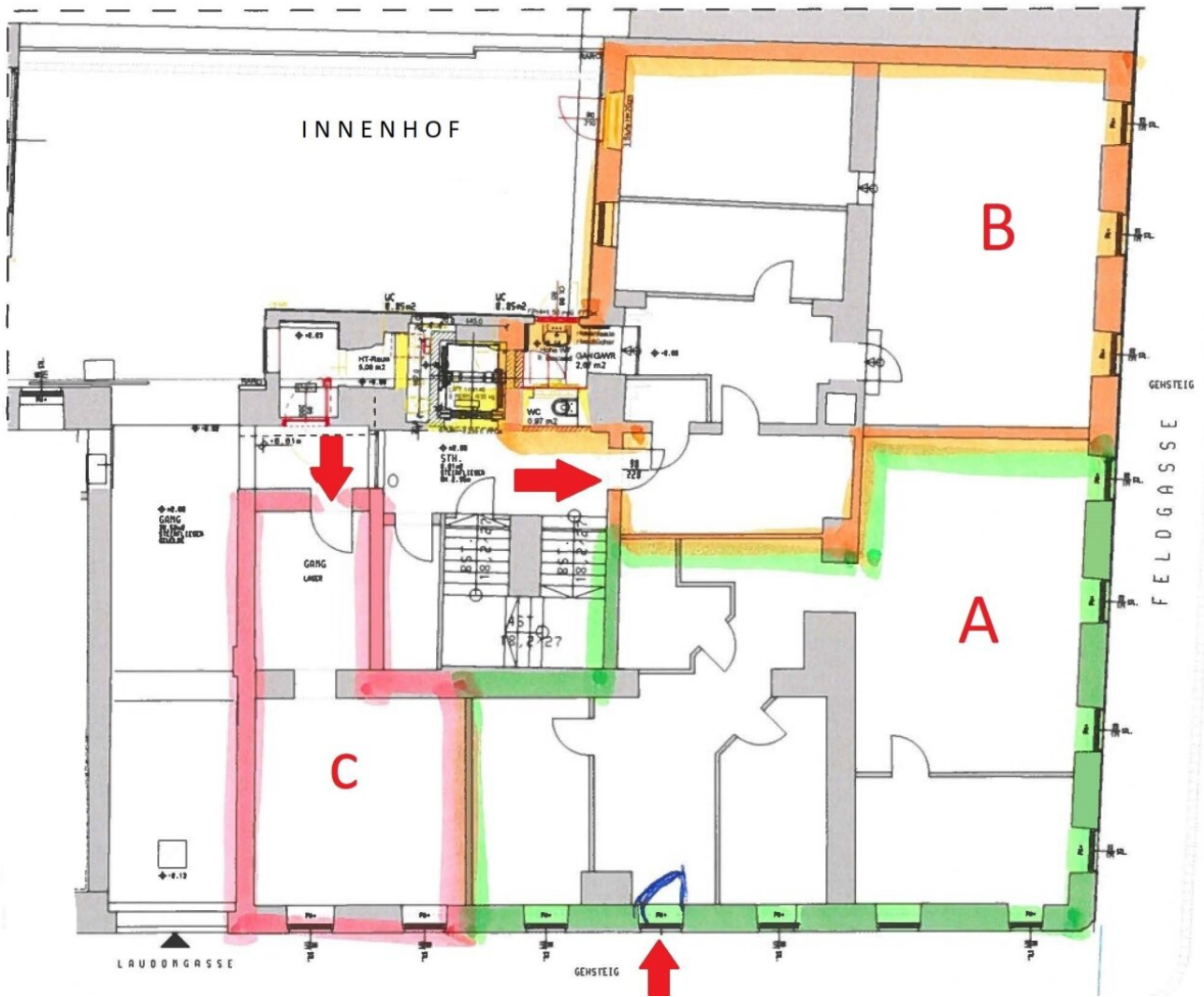












Objektbeschreibung

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 m² kann als Ordination, Kindergarten oder Büro genutzt werden und verfügt über einen straßenseitigen Eingang. Optional steht auch die Nachbarfläche mit 83 m² zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt unmöbliert, bisher wurde das Lokal von einer Kindergruppe genutzt.

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

Zusätzlich steht auch ein kleine Fläche mit 28 m² 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/m², Heizung netto € 0,96/m², Warmwasser netto € 0,42/m² plus Steuern.

An Ordinationen oder Kindergärten ist auch eine umsatzsteuerfreie Vermietung möglich.

- **Am Plan ist die Fläche A mit 90 m² grün umrandet dargestellt.**
- **Die Fläche B mit 83 m² orange umrandet.**
- **Die Fläche C mit 28 m² rosa umrandet**

Raumaufteilung Top A:

- 3 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