

Inserat ID: 112987

erstellt am : 29.11.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1282.4€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 91.6m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

### Büro/Ordination in der Josefstadt !



Im Herzen der Josefstadt gelangt ab sofort in einem denkmalgeschützten Haus diese Fläche im Erdgeschoss zur unbefristeten Vermietung.

Dieses Objekt im Ausmaß von ca. 92 m<sup>2</sup> kann als Ordination oder Büro genutzt werden und verfügt über einen straßenseitigen Eingang.

Siehe auf der beiliegenden Planskizze, die grün markierte Fläche.

Optional steht auch die Nachbarfläche mit ca. 85 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

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

Zusätzlich kann auch ein kleine Fläche mit ca. 28 m<sup>2</sup> angemietet werden, welche bis jetzt als Lager

verwendet wurde.

Ebenso ist eine Vermietung an Personen möglich, die ihre unternehmerischen Umsätze aus einer unechten Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 (1) 27 UStG, lukrieren. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % hinzugerechnet.

Am Plan ist die Fläche 2a mit ca. 92 m<sup>2</sup> grün markiert dargestellt.

Die Fläche 2c mit ca. 85 m<sup>2</sup> orange markiert.

Die Fläche 2b mit ca. 28 m<sup>2</sup> rosa markiert.

#### Raumaufteilung Top 2a:

- 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, 12, 5, 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt;500m Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule  
&lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum

&lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 91.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1282.4€

Kaution: 4830€

Nebenkosten: 164.88€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: [office@immobilienjaeger.at](mailto:office@immobilienjaeger.at)