

Inserat ID: 112985

erstellt am : 29.11.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1087.87€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Nutzfläche: 84.99m<sup>2</sup>

### Büro/Ordination mit einer Freifläche in der Josefstadt

!



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

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

Siehe auf der beiliegenden Planskizze, die orange markierte Fläche.

Optional steht auch die Nachbarfläche mit ca. 92 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine branchenfreie Vermietung ist möglich, wir denken an eine Ordination, Architekten,

Werbeagentur oder ähnliche Berufe.

Zusätzlich steht auch ein kleine Fläche mit 28 m<sup>2</sup> zur Verfügung, 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 2c:

- 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, 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

Gesundheit Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &  
Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule

&lt;500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&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: 84.99m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1087.87€

Kaution: 4200€

Nebenkosten: 152.98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

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