



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 112985

erstellt am : 29.11.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1093.82€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Andrea Jäger

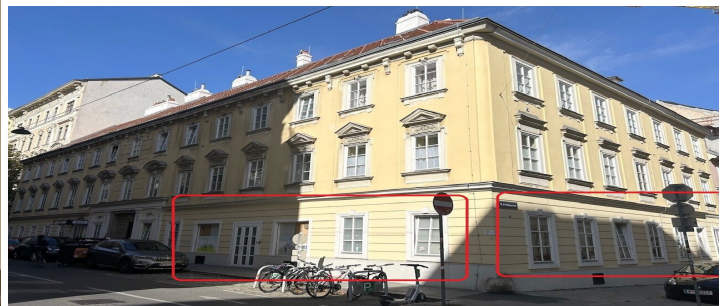
Tel: +43 660 110 22 35

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.

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.

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.

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!

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;500m Höhere Schule  
&lt;500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;1.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei  
&lt;500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn &lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 84.99m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuierung: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1093.82€

Kaution: 4210€

Nebenkosten: 158.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

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