



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Köstlergasse 1/22, 1060 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 120705

5 Zimmer Büro in repräsentativen Jugendstilhaus (Otto Wagner) direkt am Naschmarkt



Ihr Ansprechpartner
DI Markus Raunig
Immobilienberater
+43 660 18 34 005

mr@lim-broker.at
www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

5 Zimmer Büro in repräsentativen Jugendstilhaus (Otto Wagner) direkt am Naschmarkt



Lage

Karlsplatz, TU Wien, Naschmarkt

Beschreibung

Gerne bieten wir Ihnen zur befristeten Vermietung ein ca. 250 m² großes Büro/Praxis in bester Lage des 6. Bezirks (Mariahilf) an. Das Objekt befindet sich im 1. Stock eines wunderschönen, repräsentativen Jugendstilhaus direkt am Naschmarkt.

Perfekte Raumaufteilung

Die Nutzfläche von insgesamt ca. 250 m² gliedert sich wie folgt:

- großer Büroraum (ca. 41 m²) mit Zugang zum kleine Balkon
- Eckbüro mit schönem Ausblick (ca. 45 m²)
- vorgelagertes Büro zum Eckbüro (ca. 24 m²)
- Büroraum 3 (ca. 39 m²)
- Büroraum 4 (ca. 40 m²)
- Serverraum
- 2 separate Toiletten (M/W)
- Abstellraum
- Gang mit Empfangspotential

In den Büro Räumlichkeiten ist Parkett verlegt und die Decken sind liebevoll mit Stuck verziert. Ein besonderes Highlight sind die in Jugendstil gehaltenen Türen. Die Büroräume verfügen über eine Klimaanlage und sind sowohl mit ausreichend Steckdosen wie auch mit Bodendosen ausgestattet.

Begehrte, zentrale Lage



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Das Objekt befindet sich in allerbesten Lage des 6. Bezirks (Mariahilf) und bietet beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, ärztliche Versorgung, und Banken sowie Schulen und Kindergärten. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Planquadrat Park und Resselpark. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Karlsplatz, die TU Wien, der Naschmarkt, das Theater an der Wien, die Karlskirche und das Wien Museum.

Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz exzellent: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Buslinie 57A Station Laimgrubengasse (Burgring - Rudolfsheim). Die U-Bahn-Linie 4 Station Kettenbrückengasse (Hütteldorf - Heiligenstadt), die U-Bahn-Linie 1 Station Karlsplatz (Oberlaa - Leopoldau) und die U-Bahn-Linie 2 Station Karlsplatz (Seestadt - Karlsplatz), sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso hält die Straßenbahnlinie 1 (Stefan-Fadinger-Platz - Prater), die Straßenbahnlinie 62 (Oper - Lainz, Wolkersbergenstr.) und die Badner-Bahn (Wien Oper - Baden Josefsplatz) nur wenige Meter entfernt. Im Individualverkehr erreicht man in kurzer Zeit die Linke Wienzeile.

Hinweis:

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beträgt derzeit EUR 357,11 (netto, exkl USt). Die im Inserat angegebenen Preise enthalten noch nicht die Umsatzsteuer (20%), verstehen sich also als netto-Preise.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir drei Monatsmieten zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervvertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervvertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 250 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 250 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Bürofläche:	ca. 250 m ²	Mietdauer:	8 Jahre
Gesamtfläche:	ca. 250 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Balkonfläche:	ca. 5 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Etage:	1. Etage / 1. Stock	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	2	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	2	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Räume:	Räume veränderbar, Stuck
Befeuerung:	Gas	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung, Bodendosen
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Pissoir, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

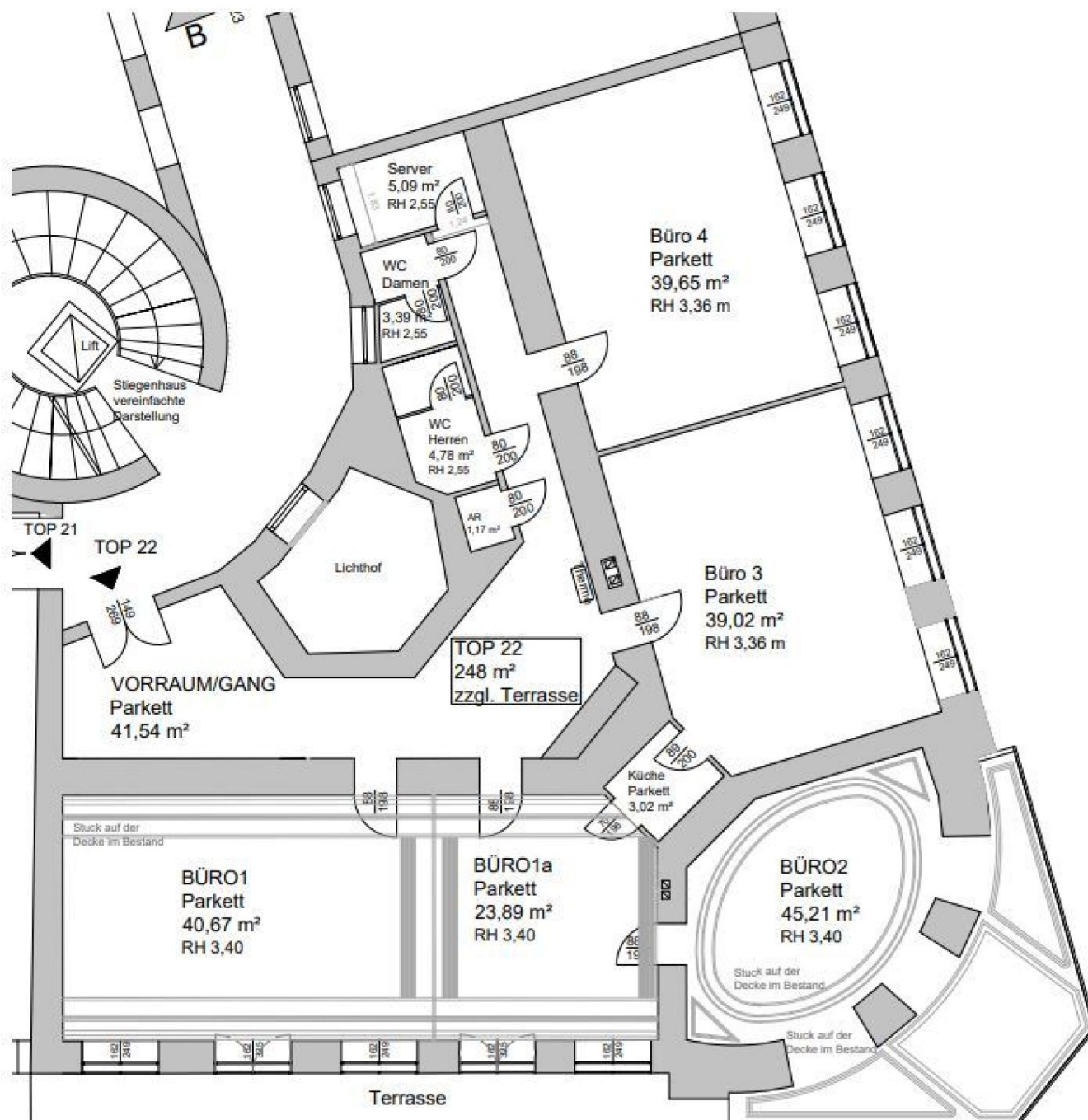
Gesamtmiете:	3.950,00 €	Kautiоn:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	3.950,00 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	3.950,00 €		



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Plan



Linke Wienzeile



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Lage

Köstlergasse 1/22, 1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	150 m
Klinik	575 m
Krankenhaus	1.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	550 m

Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	600 m
U-Bahn	125 m
Bahnhof	100 m
Autobahnanschluss	3.675 m

Kinder & Schulen

Schule	275 m
Kindergarten	275 m
Universität	325 m
Höhere Schule	900 m

Sonstige

Bank	375 m
Geldautomat	100 m
Post	475 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap