



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Köstlergasse 1/39, 1060 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 120931

ATTRAKTIVES BÜRO/PRAXIS IM REPRÄSENTATIVEN JUGENDSTILHAUS VON OTTO WAGNER / DIREKT AM NASCHMARKT



Ihr Ansprechpartner

Daniel Masek

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

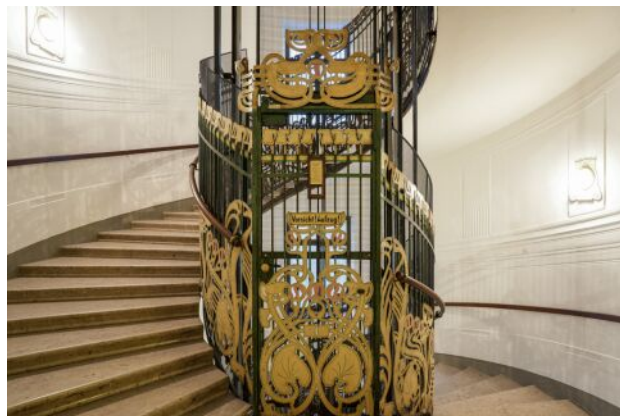
dm@lim-broker.at

www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

ATTRAKTIVES BÜRO/PRAXIS IM REPRÄSENTATIVEN JUGENDSTILHAUS VON OTTO WAGNER / DIREKT AM NASCHMARKT



Lage

Naschmarkt, Linke Wienzeile, Kettenbrückengasse, Gumpendorfer Straße

Beschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses **ca. 168m² große 5 - Zimmer Büro/Praxis**, in ausgezeichneter Lage des **6. Wiener Gemeindebezirks (Mariahilf)**. Das Büro/Praxis befindet sich in einem der bedeutendsten Jugendstilbauten Wiens und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Nutzung. Die reich ornamentierte Fassade ist international bekannt und steht sinnbildlich für den Aufbruch in die moderne Architektur.

Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen, Architekturbüros, Unternehmensberatungen oder kreative Dienstleister, die Wert auf eine prestigeträchtige Adresse und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen. Das Objekt befindet sich in der **5. Etage (mit Lift)**, in **Ruhelage** und ist **östlich (Straßenseite (Köstlergasse))** als auch **westlich (Hofseite)** ausgerichtet. Die Liegenschaft ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Büro 1 (ca.27m²) O
- Büro 2 (ca.26m²) O
- Büro 3 (ca.27m²) O
- Büro 4 (ca.33m²) O
- Büro 5 (ca.12m²) W
- Küche W
- Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster
- Abstellraum mit Fenster
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- Vorzimmer/Flur



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Hohe Räume, große Fensterflächen sowie klassische Altbaudetails schaffen eine außergewöhnliche Arbeitsatmosphäre. Die klare Struktur der Räume ermöglicht sowohl Einzelbüros als auch Team- oder Besprechungsräume. Die gepflegte Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten innerstädtischen Büro- und Geschäftsadressen Wiens. Die unmittelbare Nähe zur **Linken Wienzeile**, zur **Mariahilfer Straße** sowie zur **Wiener Innenstadt** garantiert eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Nahversorger und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Umgebung und bieten ideale Voraussetzungen für Mitarbeitende und Kunden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind fußläufig erreichbar: **59A**, Station Preßgasse (Oper, Karlsplatz-Bhf. Meidling), **57A**, Station Laimgrubengasse (Burgring-Rudolfsheim, Anschützgasse), **U4**, Station Kettenbrückengasse (Hütteldorf-Heiligenstadt), **13A**, Station Haus des Meeres (Alser Straße, Skodagasse-Hauptbahnhof), **14A**, Station Haus des Meeres (Neubaugasse-Reumannplatz).

HINWEIS: DAS MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN-AKONTO BETRÄGT DERZEIT EUR 265,04,- NETTO (EXKL. UST.). DIE ANGEGEBENEN PREISE VERSTEHEN SICH ALS NETTOPREISE. IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3 MONATSMIETEN ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@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 LB ein Maklervertrag 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. 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 Maklervertrag 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.

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.



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 168 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 168 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 168 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Möbiliar:	Küche, Bad
Etage:	5. Etage / 4. Stock	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	5		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1898
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.06.2033
		HWB:	 90 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,5

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Seniorenerecht

Preisinformationen

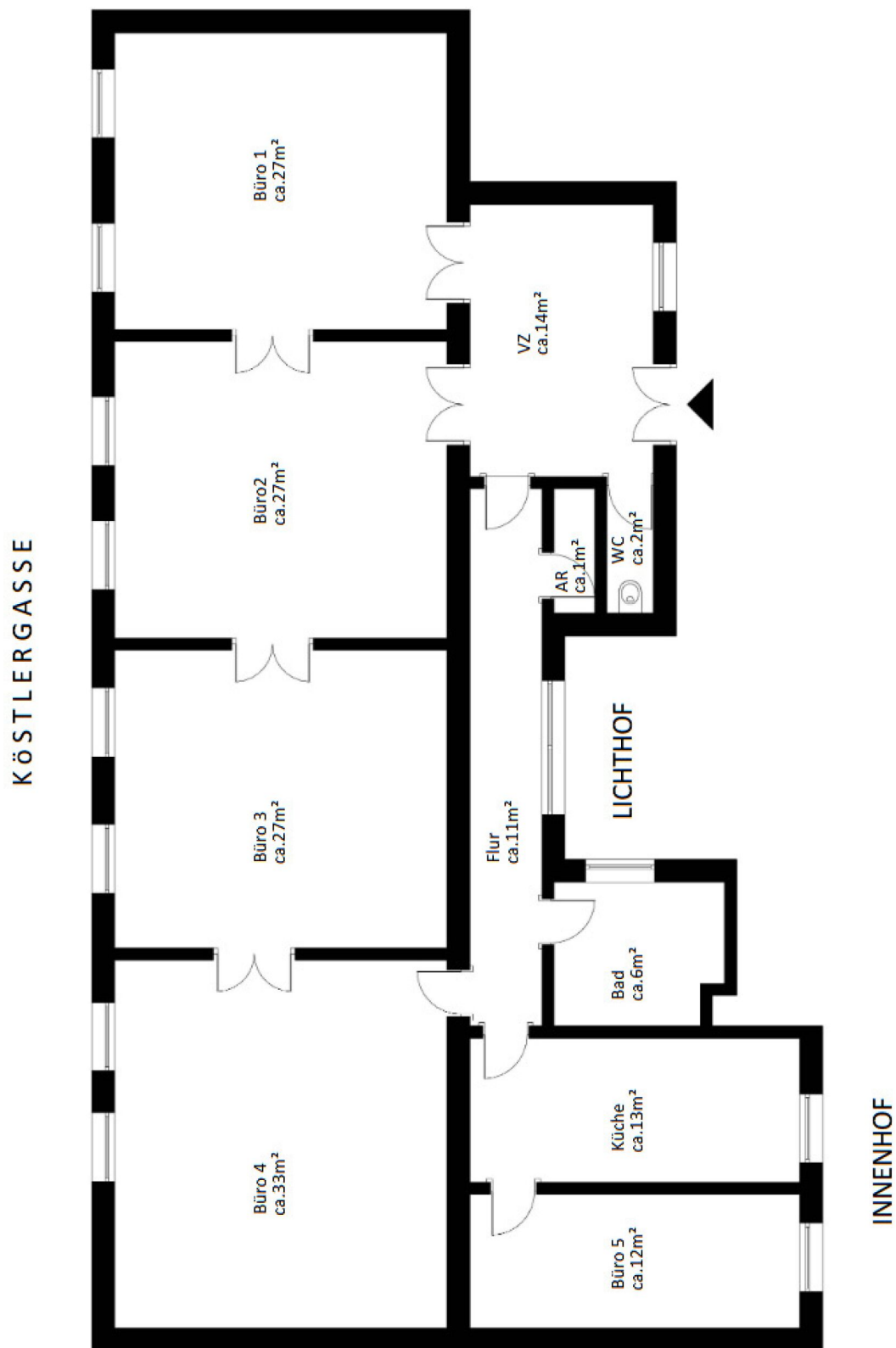
Gesamtmieta:	2.990,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	15,80 €	Provision:	3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.
Miete:	2.990,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.990,00 €		



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Grundriss

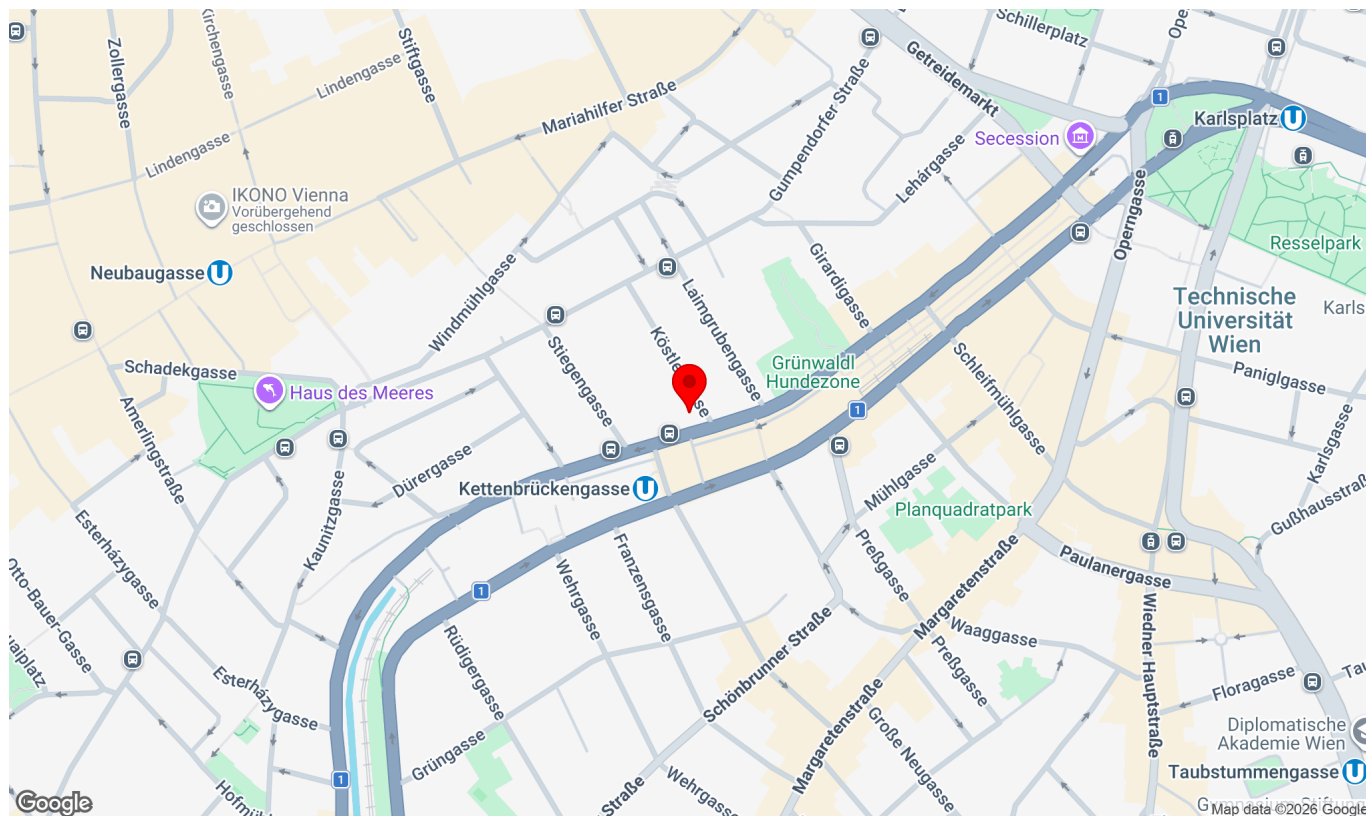




LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Lage

Köstlergasse 1/39, 1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	150 m
Klinik	225 m
Krankenhaus	1.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	550 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	275 m
Kindergarten	275 m
Universität	325 m
Höhere Schule	700 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap