

*** CITY GATE * EFFIZIENTE BÜROFLÄCHEN MIT
NIEDRIGEN BETRIEBSKOSTEN * MODERNES
BÜROGEBÄUDE ****



Objektnummer: 917868/544

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.689,00 €
Miete / m²	11,90 €
Betriebskosten:	660,30 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

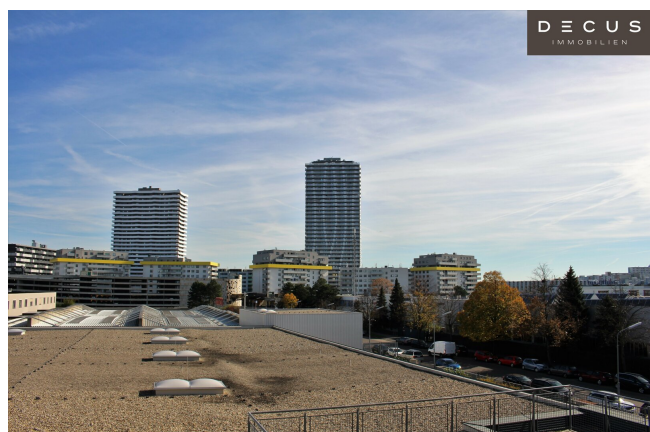
Ihr Ansprechpartner



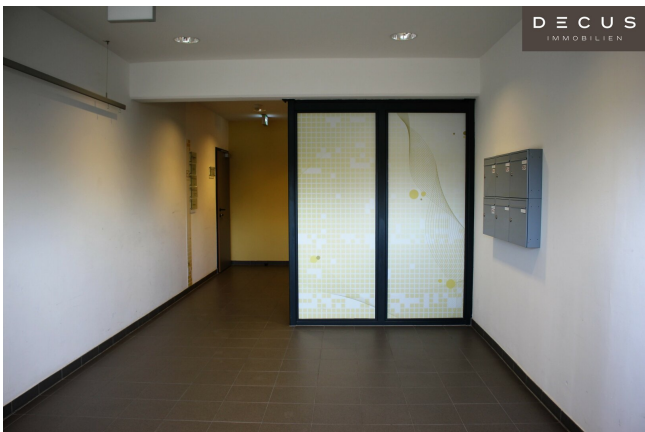
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

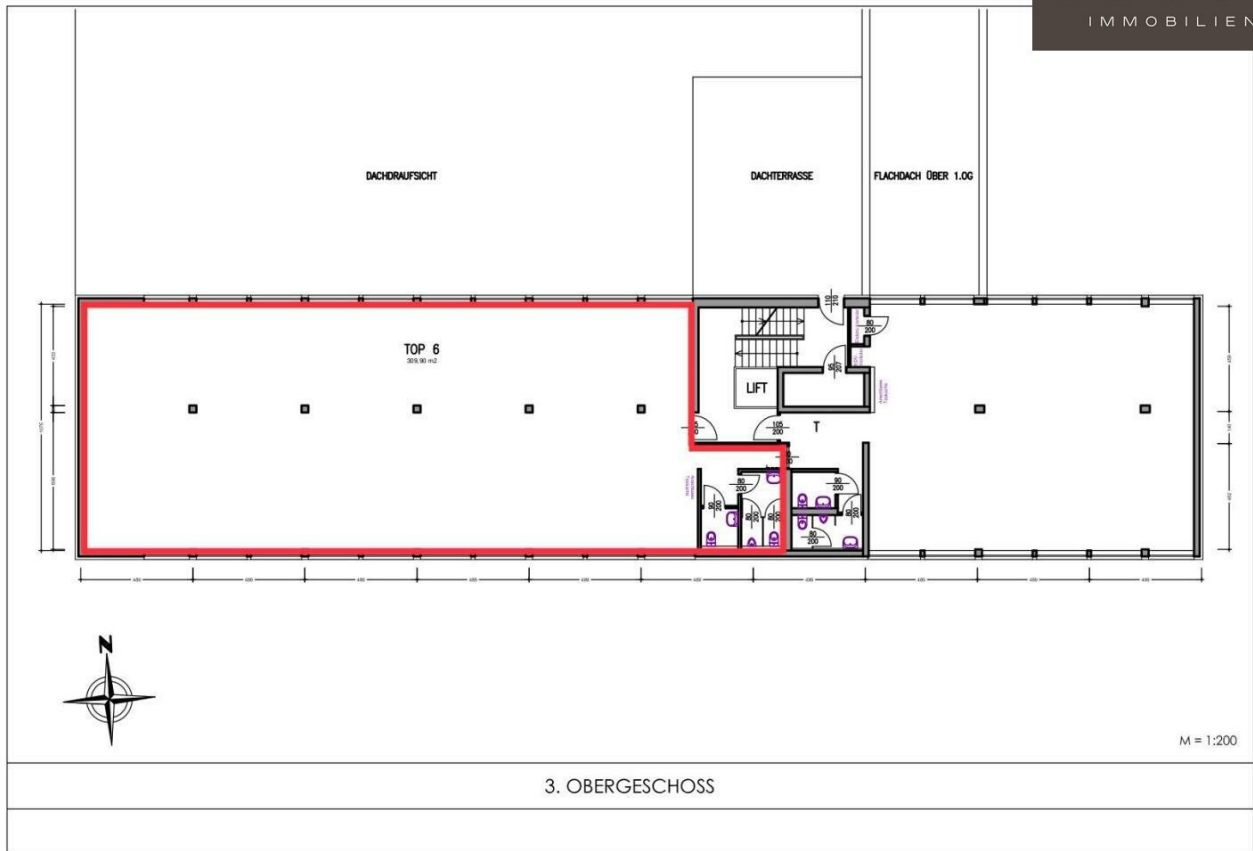
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10



BÜRO.AT
Büro- und Gewerbeimmobilien von
DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangen Büroräumlichkeiten in einem modernen Bürogebäude mit ruhiger Atmosphäre. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das neue Einkaufszentrum **Citygate**, welches eine Versorgung mit den Dingen für den täglichen Bedarf bietet, für Kulinarik sorgt und einen guten Branchenmix aufweist.

Das 2008 errichtete Bürogebäude ist u. a. durch **bauteilaktivierte Heizung und Kühlung** durch eine Wärmepumpe mittels Grundwasserbenutzung auf eine **nachhaltige Nutzung** und **geringe Betriebskosten** ausgelegt. Die Büroflächen sind sehr **flexibel gestaltbar** und bieten die Möglichkeit eines Ausbaus vom Großraum- über Gruppen- bis zum Einzelbüro.

Hervorzuheben ist auch die schnelle Internet-Anbindung durch die im Haus vorhandene **Glasfaseranbindung**. Die Kosten für die **Internetanbindung** sind bereits in den Betriebskosten **inkludiert**. Nähere Details dazu erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch.

Der **Mietpreis** für die Büroflächen liegt bei € 11,90/m²/Monat/netto.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 2,13/m²/Monat/netto inkl. Heizung, Kühlung (bauteilaktiviert) und **INTERNET**.

Ausstattung - Büros:

- flexible Bürogrößen durch Teilbarkeit pro Fensterachse (ca. 2,20m)
- Doppelboden mit Teppichfliesenbelag samt Bodendosen
- lichte Raumhöhe ca. 2,80m - im Gangbereich ca. 2,40m
- öffnenbare Fenster mit Außenbeschattung und innenliegenden Blendschutz

- bauteilaktivierte Heizung und Kühlung
- bewegungs- und umgebungslichtgesteuerte Computerarbeitsplatzbeleuchtung durch abgehängte und indirekt leuchtende Rasterleuchten
- getrennte Sanitärgruppen
- behindertengerecht
- Kleinküchenanschlüsse
- allgemein benutzbare Terrasse

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 52,00 kWh/m².a

Stellplätze:

Stellplätze im Freien

€ 39,30/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

Die U1 Station "**Aderklaaer Straße**" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die direkte Fahrt zu innerstädtischen Zielen ist somit sehr praktisch und innerhalb kürzester Zeit zu bewerkstelligen. Des Weiteren befinden sich Stationen der Buslinien 27 A und 28A nördlich und südlich der Liegenschaft.

Hervorzuheben ist auch die gute individuelle Verkehrsanbindung an die **S1** - Wiener Außenring

Schnellstraße, **S2** - Wiener Nordrand Schnellstraße, **A23** - Südosttangente Wien und die **A4** - Ost Autobahn. Der Flughafen Wien-Schwechat ist in nur 20 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für

Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap