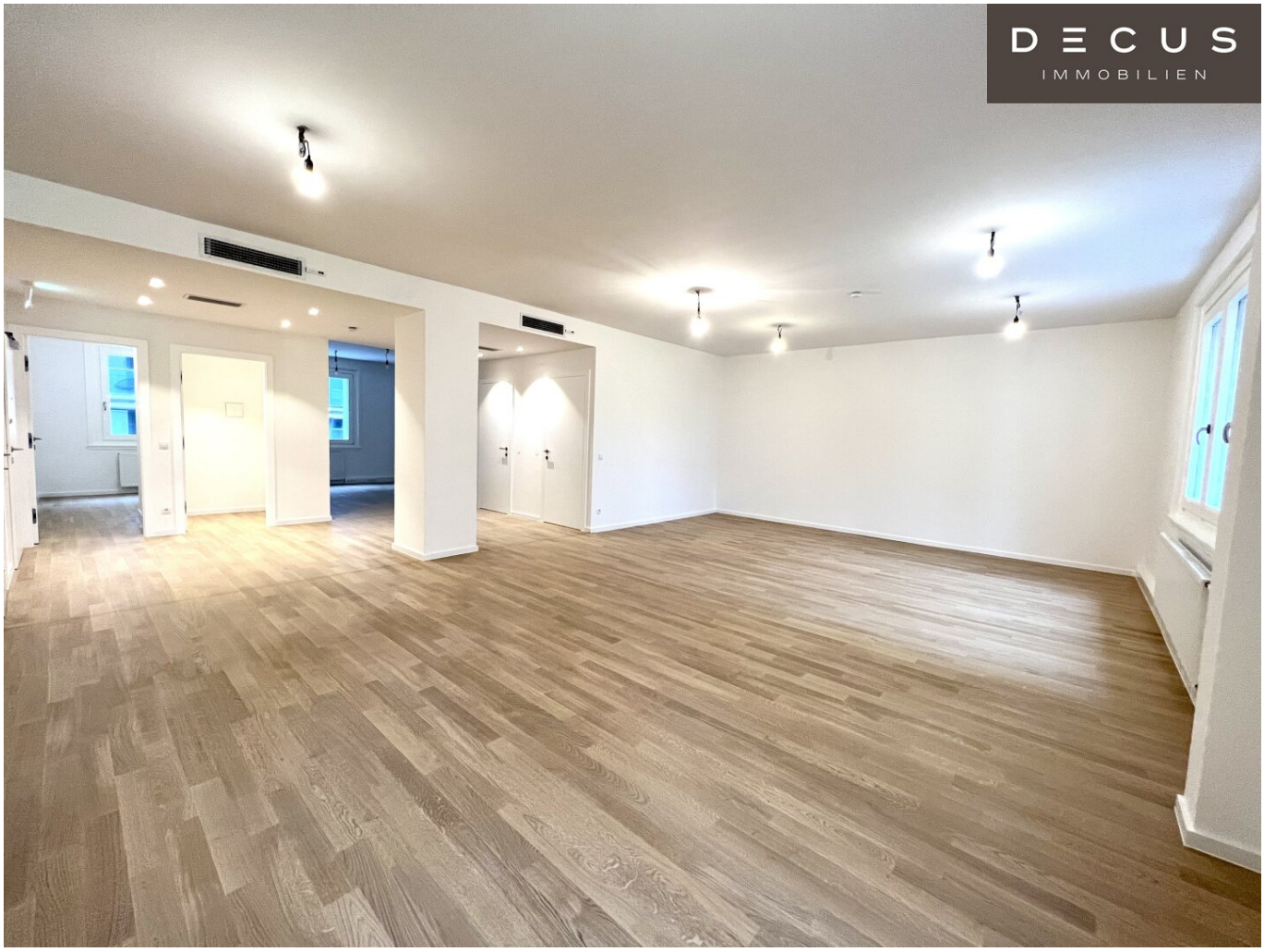
# | gekühltes Neubaubüro | NÄHE STADTPARK |




**Objektnummer: 951055/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1957 |
| **Nutzfläche:** | 121,56 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 48,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.944,96 € |
| **Miete / m²** | 16,00 € |
| **Betriebskosten:** | 396,29 € |
| **Heizkosten:** | 128,85 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

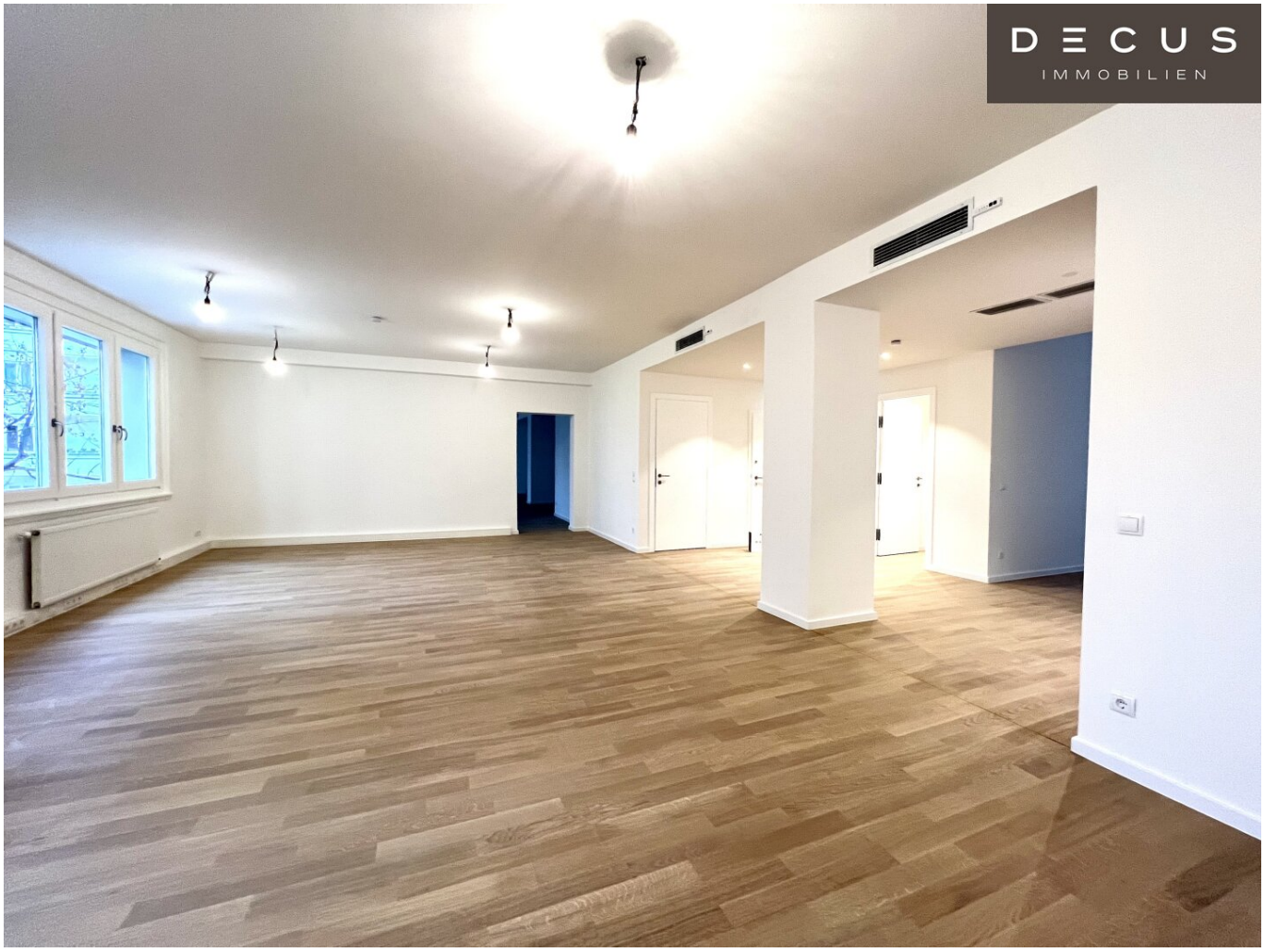
## Ihr Ansprechpartner



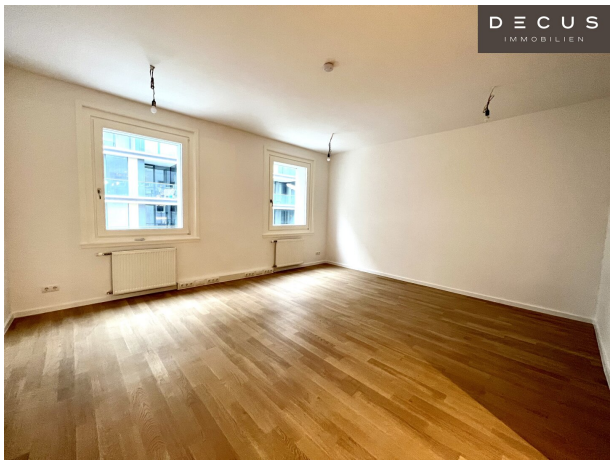
**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1











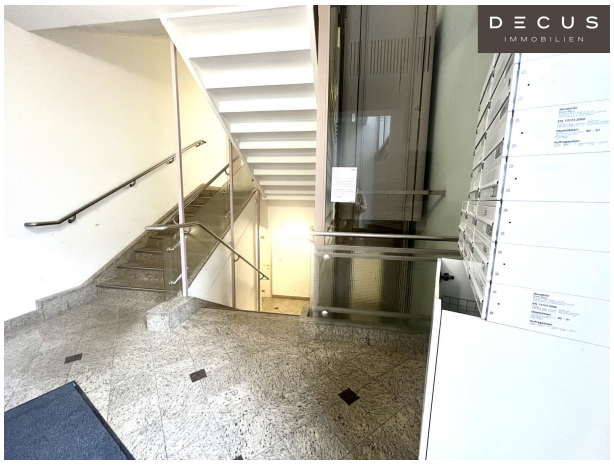


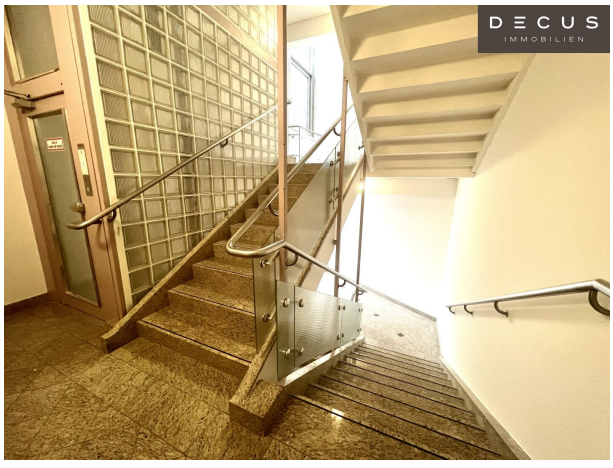

DECUS
IMMOBILIEN

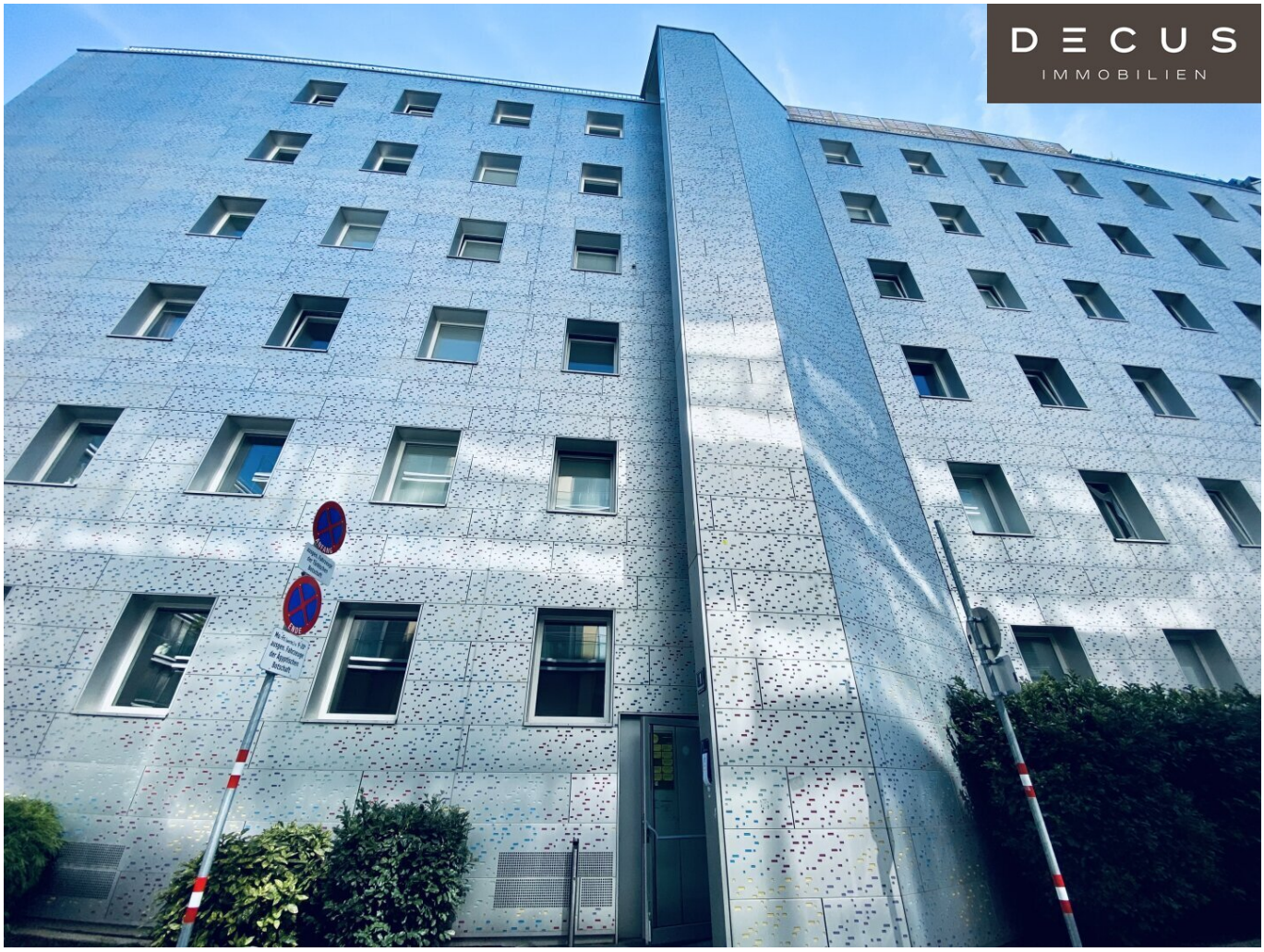

DECUS
IMMOBILIEN

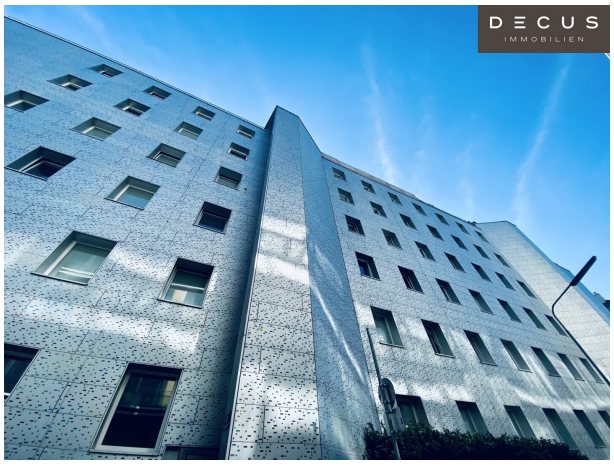

DECUS
IMMOBILIEN











# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich beim Modenapark im 3. Wiener Gemeindebezirk und somit in bester Nachbarschaft zum ersten Bezirk.

Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung, viele Geschäfte des täglichen Bedarfs im nächsten Umfeld bieten beste Infrastruktur.

Optimale Erreichbarkeit, sowohl öffentlich als auch mit dem PKW, werten den Standort zusätzlich auf.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

**Mietvertrag: befristet**, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 2.964,12**

**Ausstattung:**

- Open-Space (3 Büroräume darstellbar)
- Teeküchenanschlüsse

- Serverraum
- Abstellraum
- Fernwärme
- **Kühlung**
- Sanitäreinheiten getrennt D/H
- Parkettboden
- öffenbare Fenster
- Personenift (über Stufen erreichbar)
- nicht barrierefrei

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 48kWh/m².

**Stellplätze:**

Garagenplätze auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW ist der Standort perfekt erreichbar. Die U-Bahn-Station der U4 Stadtpark und sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt und in der Neulinggasse verläuft die Buslinie 4A. Verkehrsknotenpunkt **WIEN MITTE in der Nähe.**

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 zu vermittelnden Dritten 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 Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap