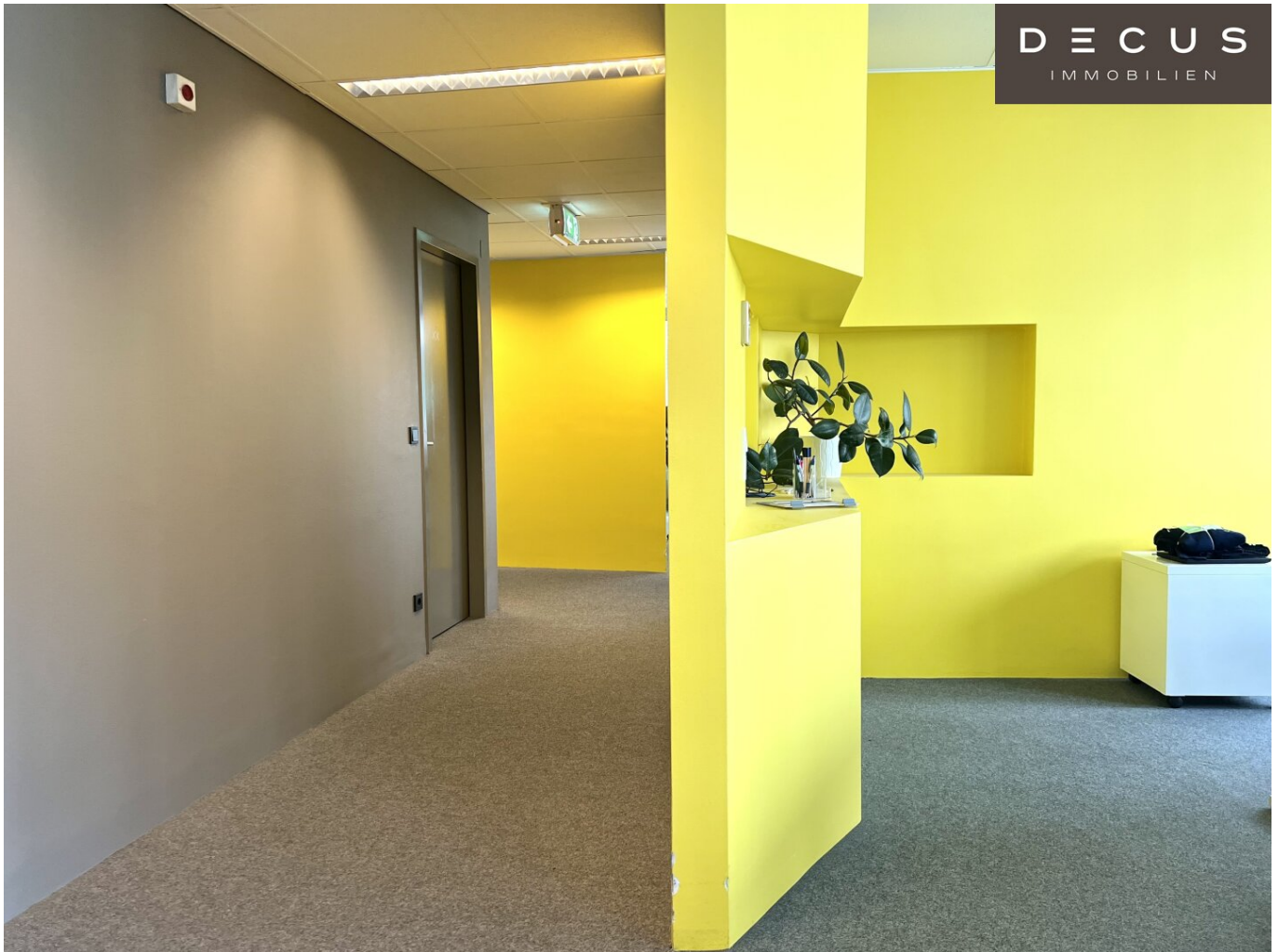


**| NÄHE WESTBAHNHOF | Neubaubüro mit BALKON |
direkt an der MAHÜ**



Objektnummer: 1013493/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1994
Nutzfläche:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	56,10 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	5.812,50 €
Miete / m²	18,75 €
Betriebskosten:	1.302,00 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

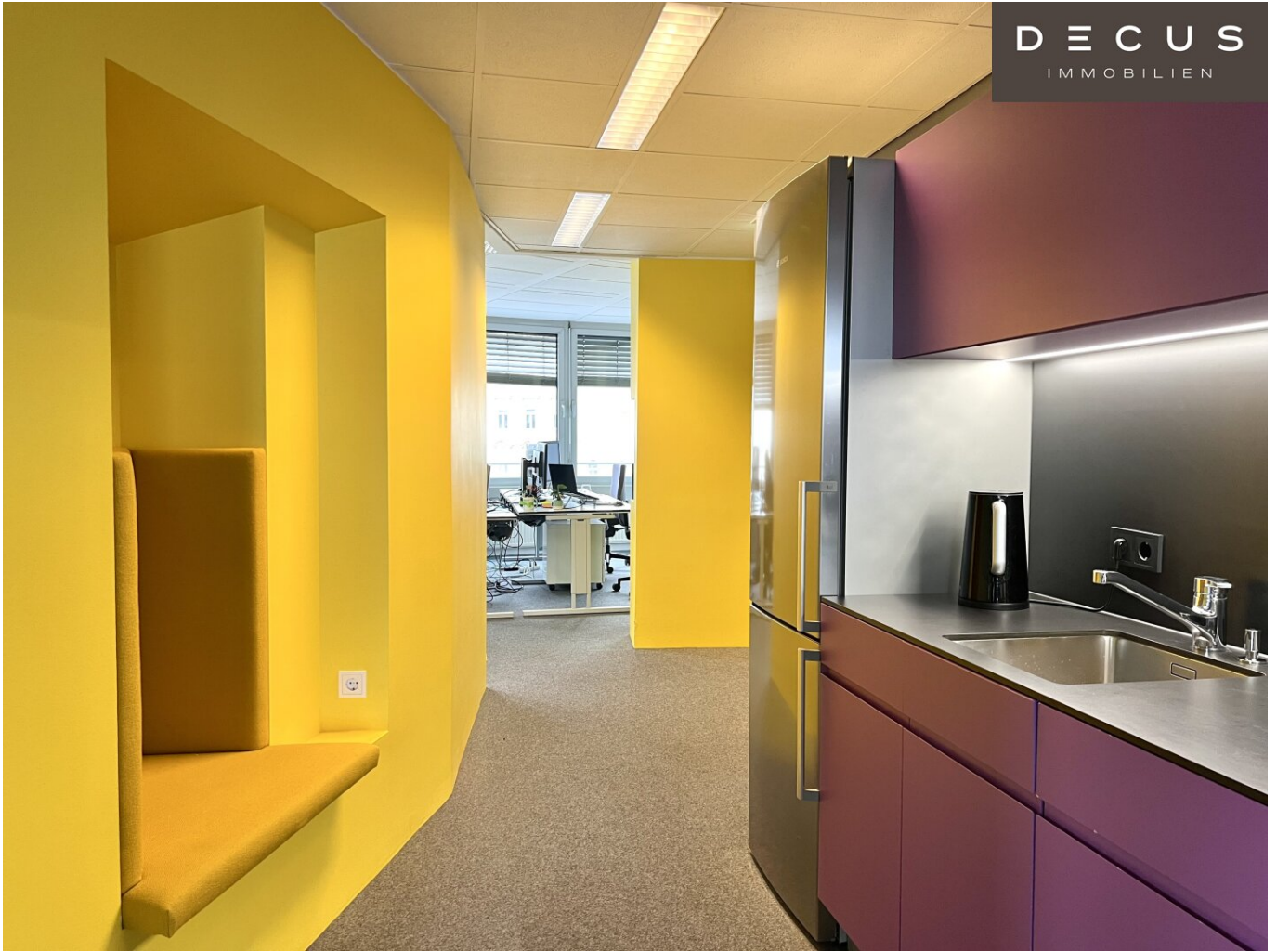


Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1

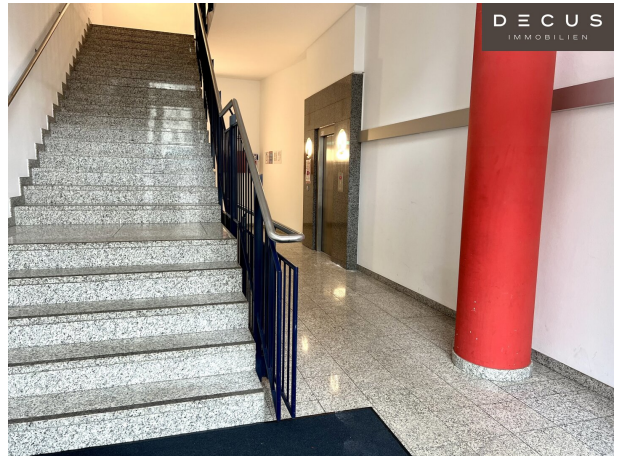
DECUS
IMMOBILIEN



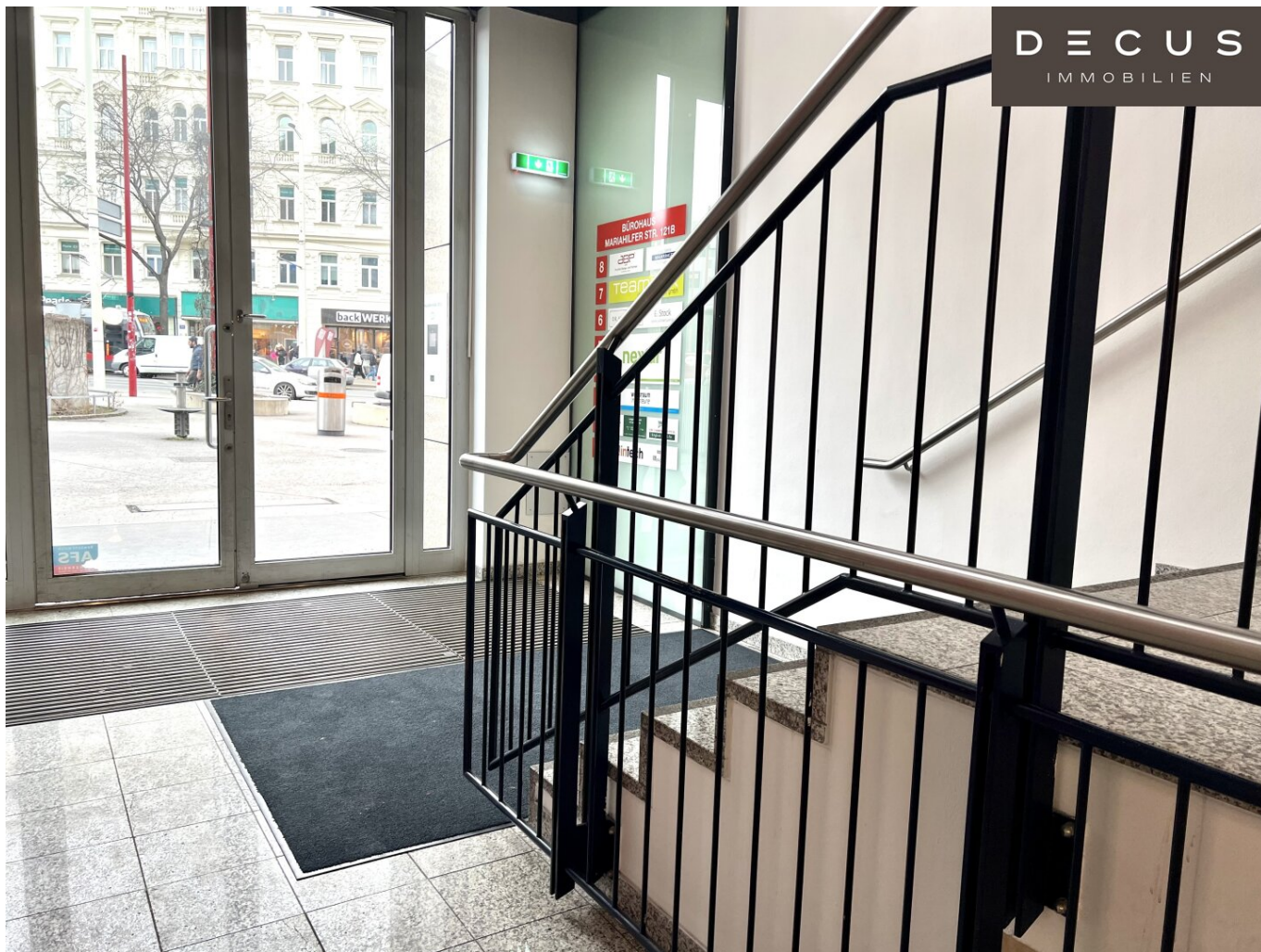
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

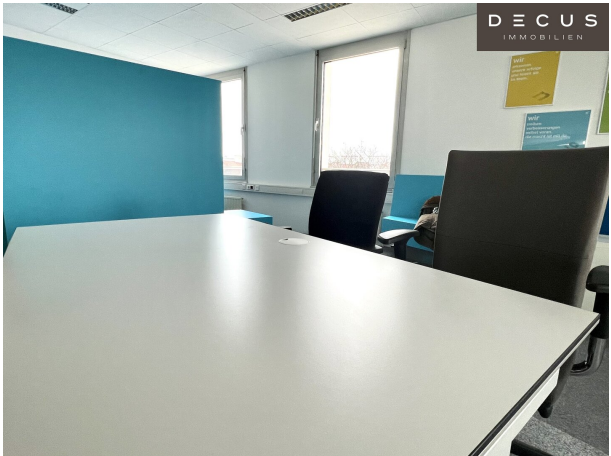


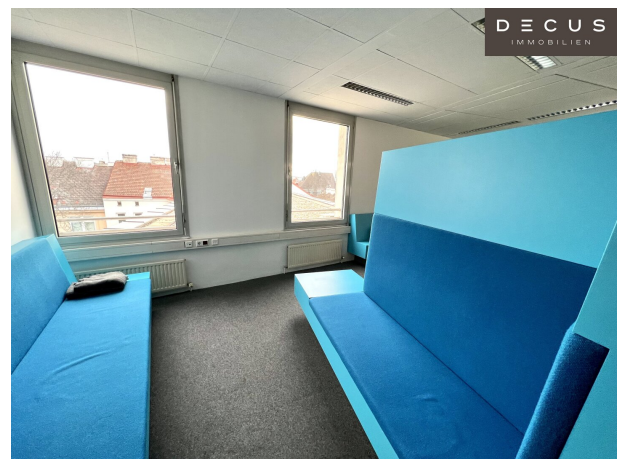
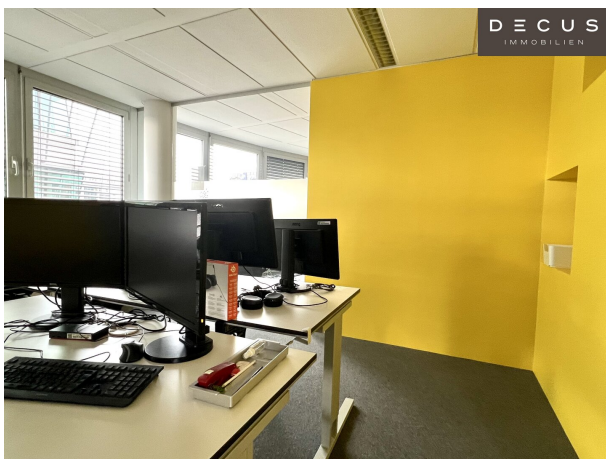
DECUS
IMMOBILIEN



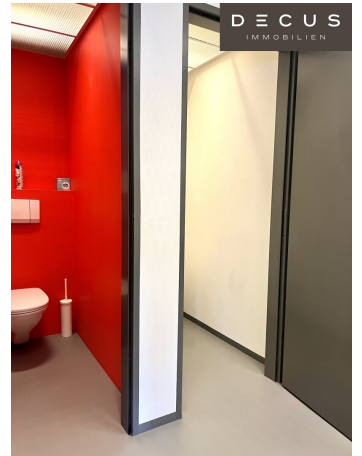
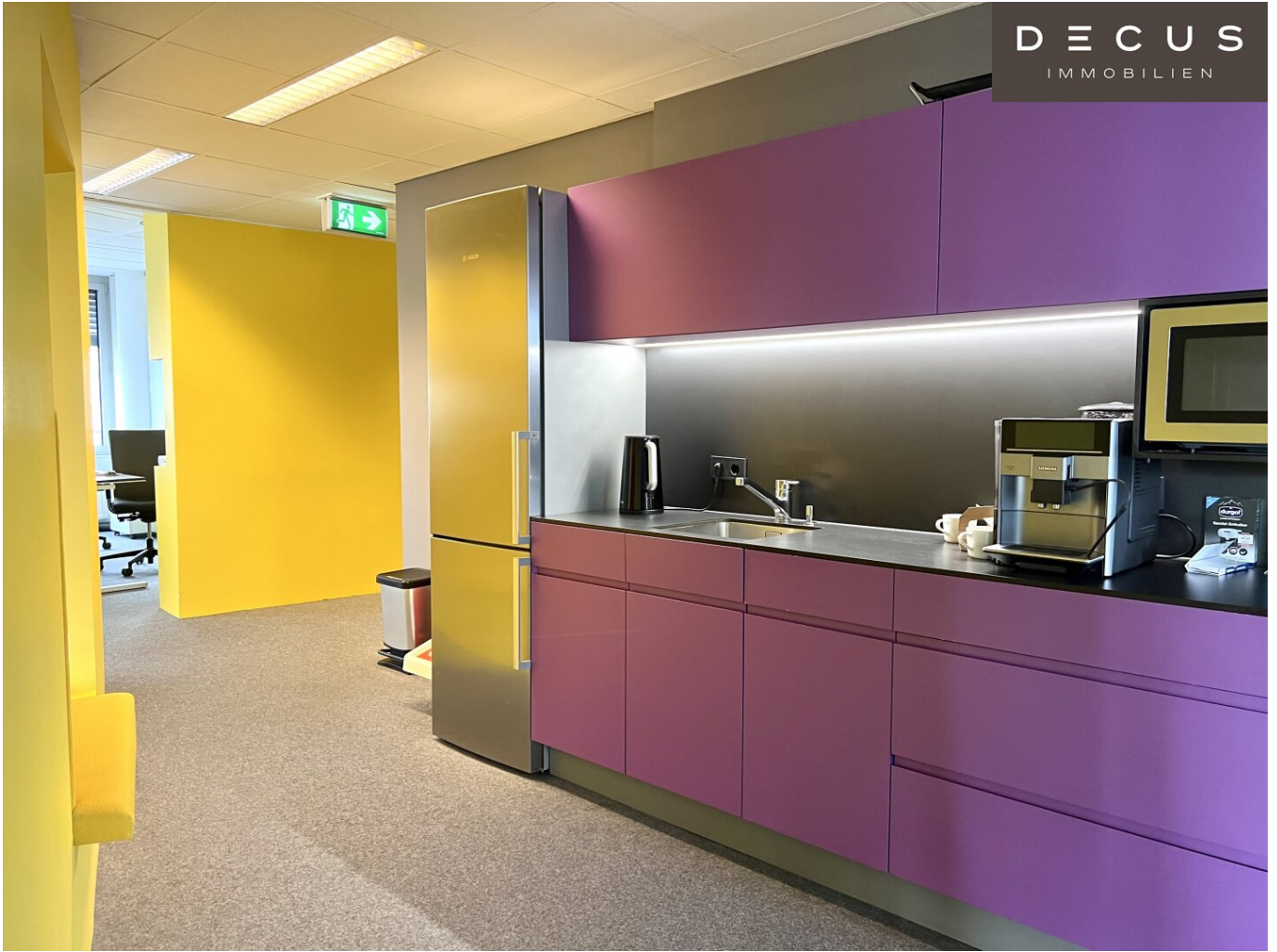
DECUS
IMMOBILIEN

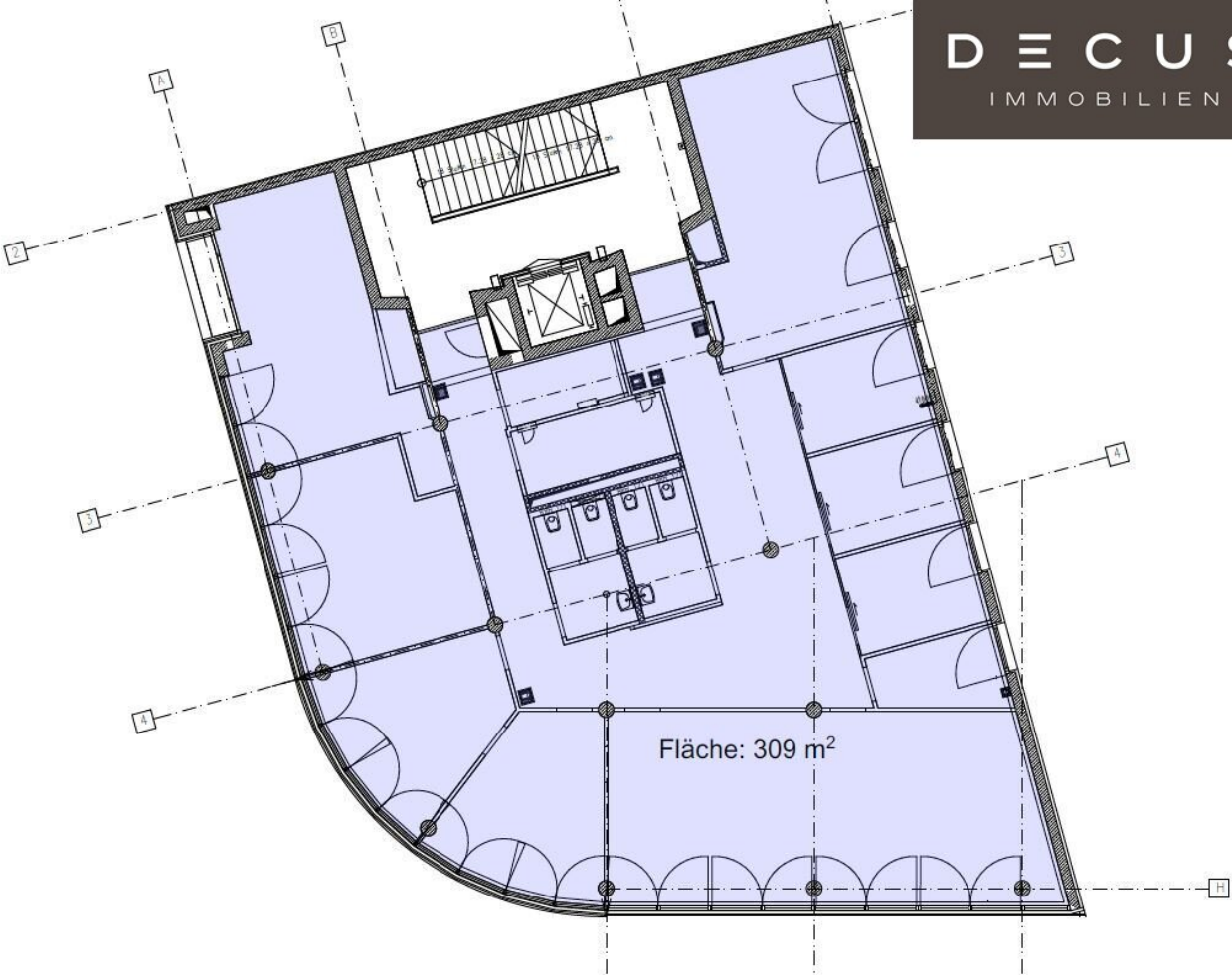
DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich direkt auf der **Mariahilferstraße**.

Zahlreiche Restaurants, Geschäfte decken den täglichen Bedarf durch die nahegelegene Mariahilferstraße perfekt ab.

Aufgrund der unmittelbaren **Nähe** zum **Westbahnhof** und der perfekten Erreichbarkeit der Wiener City, ist dieser Standort besonders beliebt.

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

Mietvertrag: befristet, **Bezug nach Vereinbarung (Nachmietersuche)**

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- öffenbare Fenster
- manuelle Jalousien
- derzeit OpenSpace und 4 abgetrennte Räume
- **flexible Raumeinteilung**
- tlw. Glastrennwände

- eingerichtete Teeküche
- Spiegelrasterleuchten
- abgehängte Decke
- Teppichboden
- Serverraum (CAT6a Verkabelung)
- 2 getrennte Sanitäreinheiten (3 WC's, **1 Dusche** - Boiler wurde eingebaut dafür)
- Gegensprechanlage
- **Kühlung via Splitgeräte**
- 2 Eingänge (sind möglich)
- Personenlift
- **Möbelübernahme möglich (Vereinbarung Ablöse mit dem Vormieter)**
- **Balkon mit Ausblick**
- **barrierefrei**
- **Lager verfügbar (ab ca. 21 m²)**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 56,10kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Mariahilferstraße und den Westbahnhof bestens gegeben.

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 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-, 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 <500m

Kinder & Schulen

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

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap