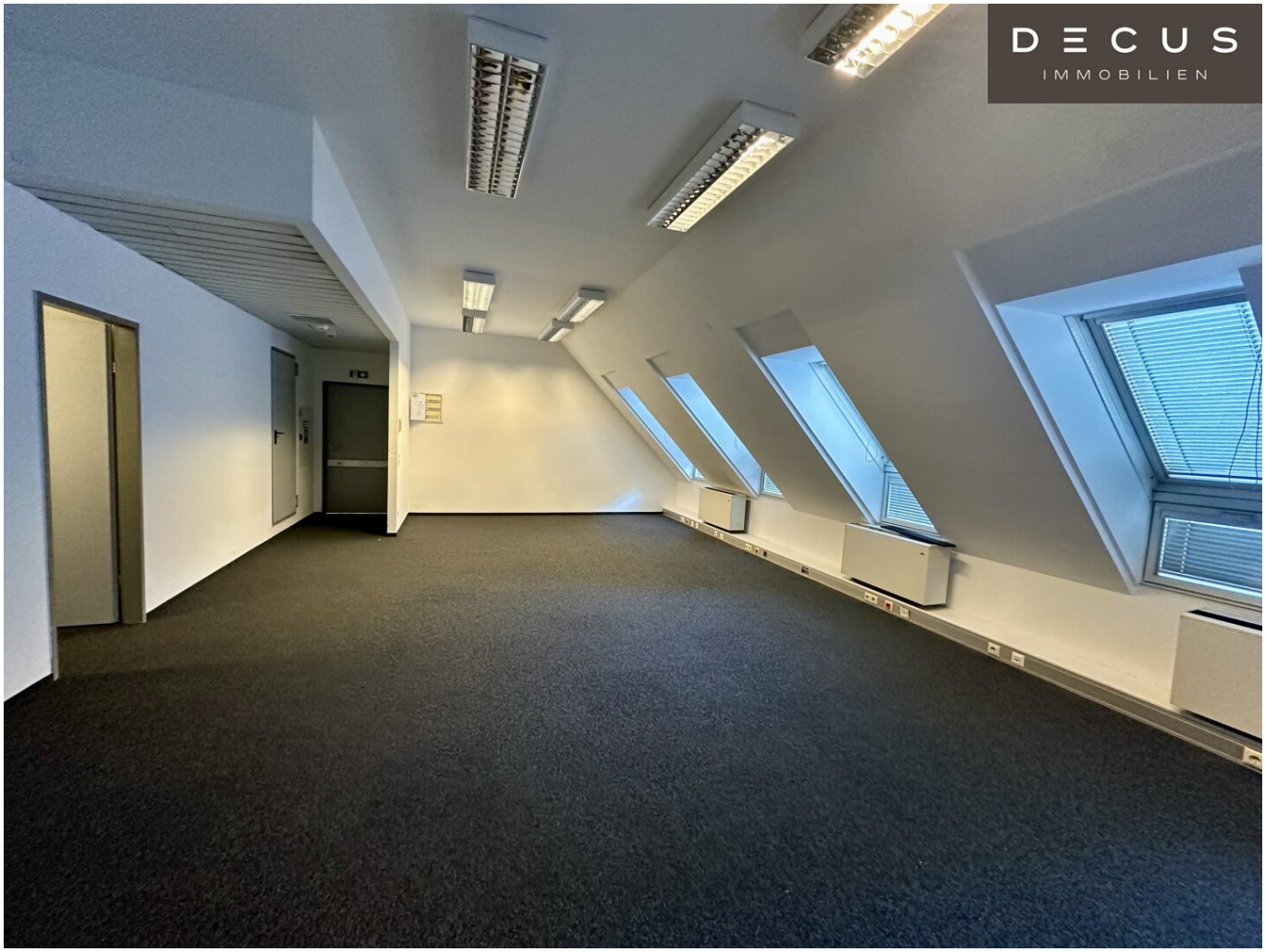
# + + + Gekühlte BÜRO- und GESCHÄFTSFLÄCHEN DIREKT AN DER MARIAHILFER STRASSE + + + UNMITTELBARE U-BAHN NÄHE + + +




**Objektnummer: 1021208/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Nutzfläche:** | 66,43 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 33,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.162,53 € |
| **Miete / m²** | 17,50 € |
| **Betriebskosten:** | 279,01 € |

**Infos zu Preis:**

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

**Provisionsangabe:**

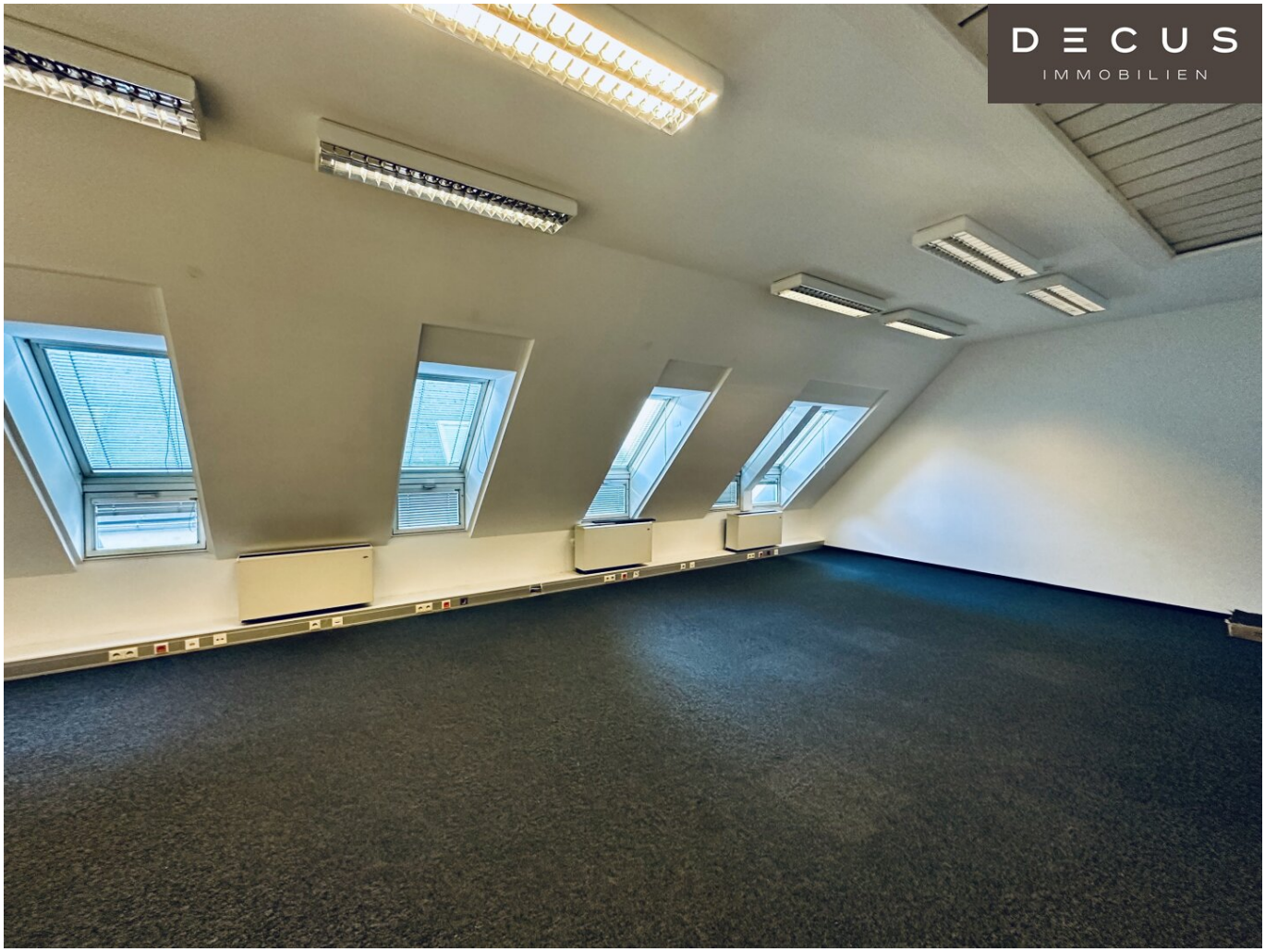
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

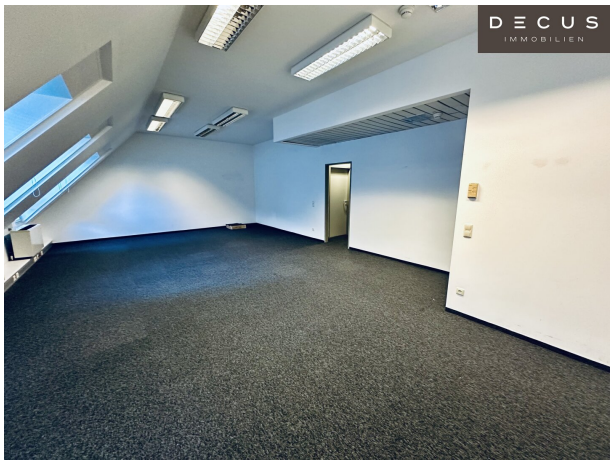
## Ihr Ansprechpartner

**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

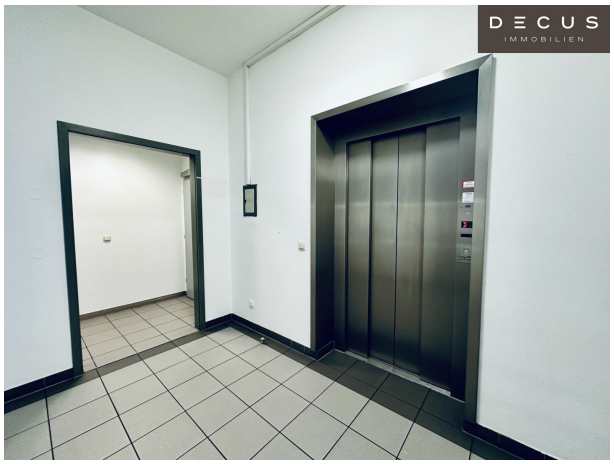
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

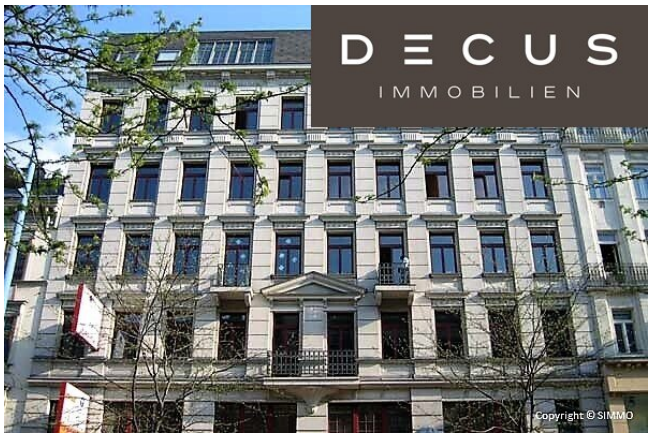

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

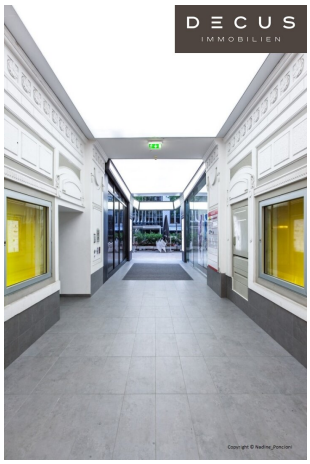
DECUS
IMMOBILIEN

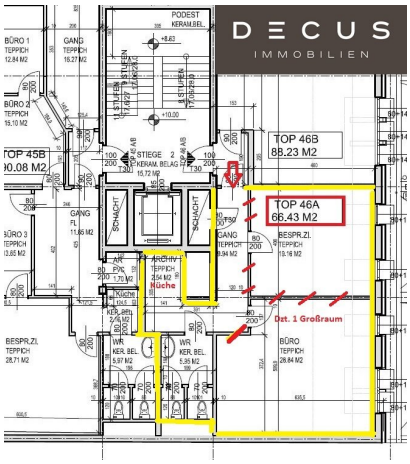
DECUS
IMMOBILIEN

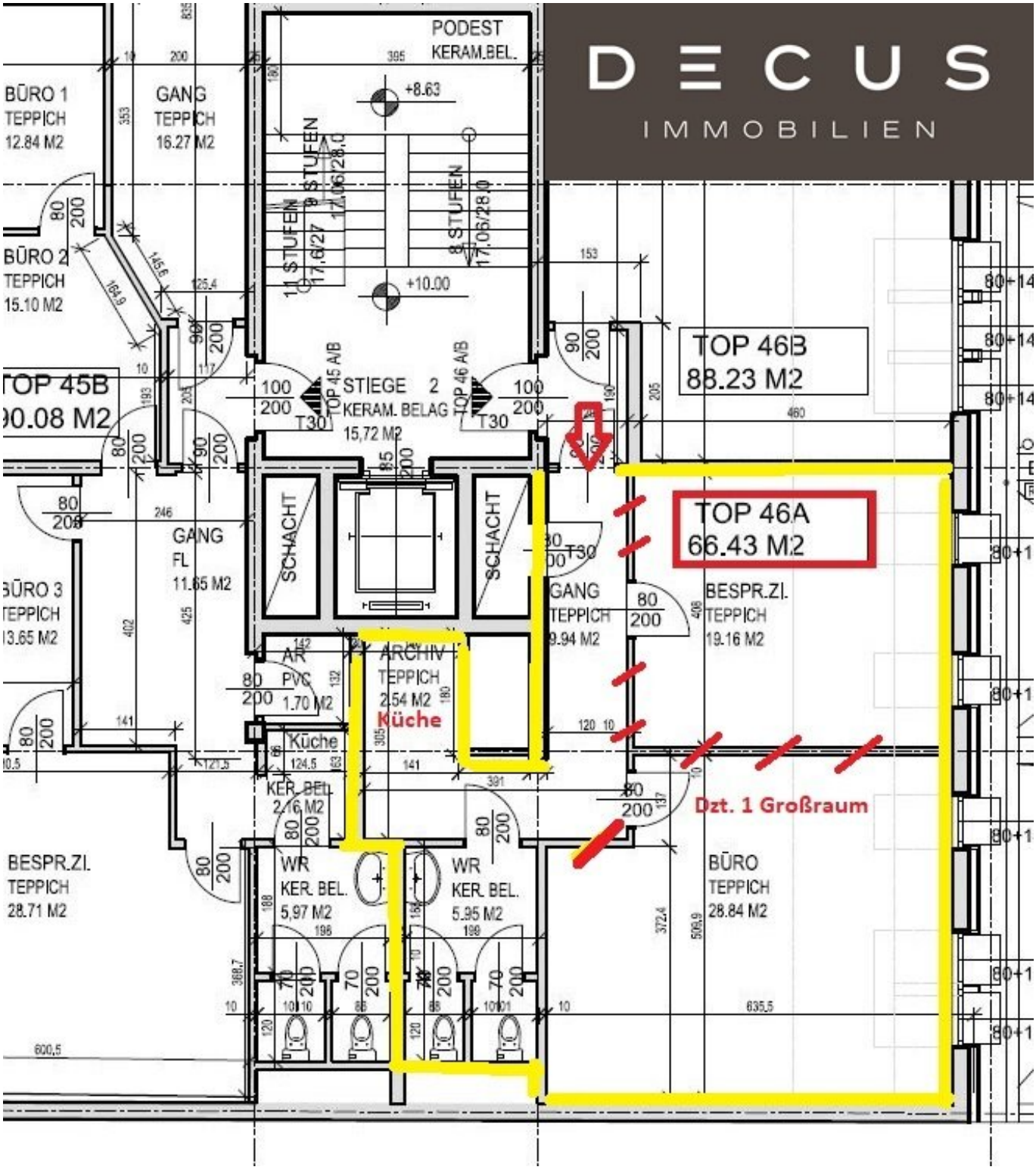

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Copyright © SIMMO

DECUS
IMMOBILIEN
103
PASSAGE
Restaurant Bar Lounge
Copyright © Nadine_Poncioni


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
TOP 46B
88.23 M2
TOP 46A
66.43 M2
Küche
Dst. 1 Großraum


DECUS
IMMOBILIEN
PODEST
KERAM.BEL.
+8.63
+10.00
BÜRO 1
TEPPICH
12.84 M2
GANG
TEPPICH
16.27 M2
BÜRO 2
TEPPICH
15.10 M2
TOP 45B
90.08 M2
11 STUFEN
17,6/27
8 STUFEN
17,05/28,0
TOP 45 A/B
TOP 46 A/B
STIEGE 2
KERAM. BELAG
15,72 M2
T30
SCHACHT
SCHACHT
GANG
FL
11.65 M2
BÜRO 3
TEPPICH
13.65 M2
AR
PVC
1.70 M2
ARCHIV
TEPPICH
2.54 M2
Küche
Küche
KER. BEL.
2,16 M2
GANG
TEPPICH
9.94 M2
TOP 46B
88.23 M2
TOP 46A
66.43 M2
BESPR.ZI.
TEPPICH
19.16 M2
Dzt. 1 Großraum
BESPR.ZI.
TEPPICH
28.71 M2
WR
KER. BEL.
5,97 M2
WR
KER. BEL.
5,95 M2
BÜRO
TEPPICH
28.84 M2

# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Das moderne Gebäude liegt nahe zu Mitten auf Wiens bekanntester Einkaufsstraße, unmittelbar an der U-Bahn Station "Zieglergasse". Eine hervorragende Infrastruktur mit Lokalen und Geschäften jeglichen Bedarfs zeichnen die Büroadresse aus. Direkt im Haus ist das bekannte Sushi-Lokal Dots und ein Facharzt-Zentrum untergebracht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der perfekten Erreichbarkeit der Wiener City, ist dieser Standort besonders beliebt.

Die flexiblen Alt- und Neubaubüroflächen sind über eine attraktive Passage zugänglich.

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

**Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung; mindestens 3 Jahre fixe Laufzeit**

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Ausstattung: die verfügbaren Büros (ab ca. 70 m²) sind dzt. unsaniert - könne je nach Vereinbarung renoviert übergeben werden**

- Spiegelrasterleuchten
- Fensterbank-/Sockelkanäle
- öffenbare Fenster
- Jalousien
- Kühlung mittels FanCoils

- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. Laminat-/Teppichboden
- tlw. eingerichtete Teeküche
- Fernwärme
- Lift
- **barrierefrei**

**Geschäftsflächen (dzt. unsaniert) ab ca. 90 m²** verfügbar

***Lagerfläche*** *mit ca. 448 m² im KG zur separaten Anmietung verfügbar*

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 90kWh/m².a (Altbau)

Heizwärmebedarf: 33kWh/m².a (Neubau)

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, dzt. ausreichend verfügbar

€ 180,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

E-Ladestationen sind nicht verfügbar

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr mit der U3 Station "Zieglergasse" ist der Standort ist bestens erschlossen.

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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/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- 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 <1.000m

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

**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