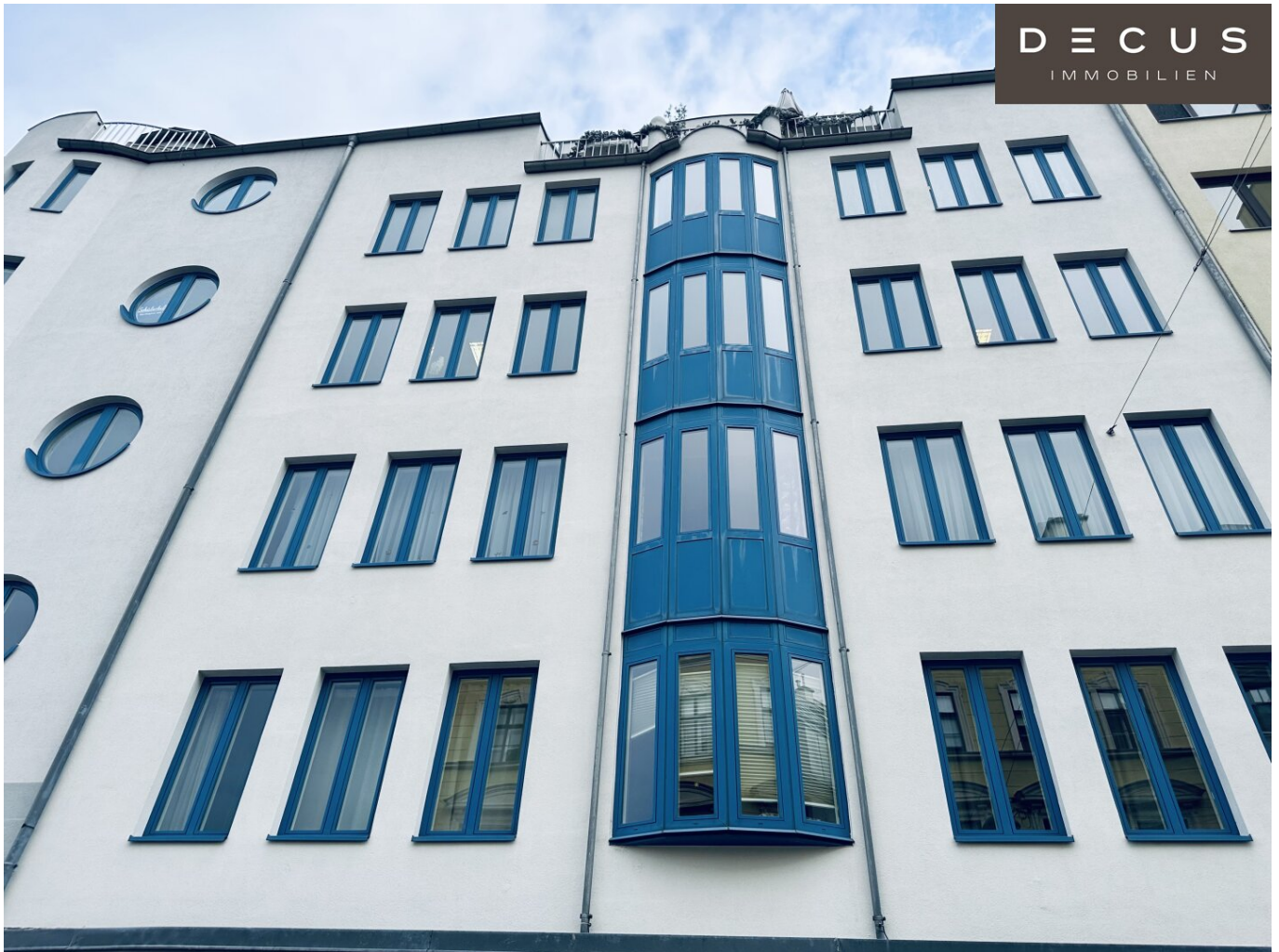


+++ NEUBAUBÜRO +++ BLICK SCHUBERTPARK +++



Objektnummer: 1139974/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	170,10 m ²
Heizwärmebedarf:	42,10 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.042,90 €
Miete / m²	12,01 €
Betriebskosten:	423,55 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

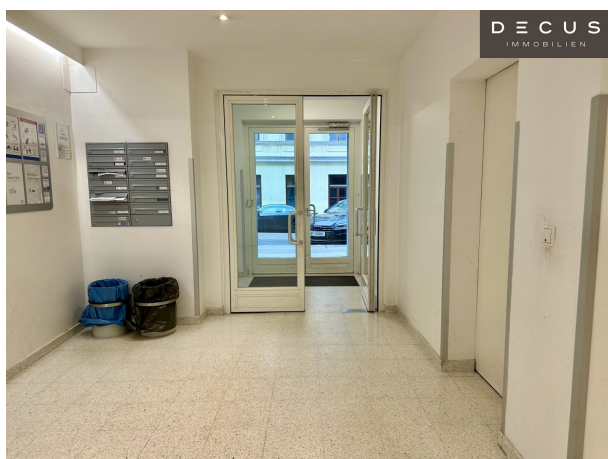
Ihr Ansprechpartner



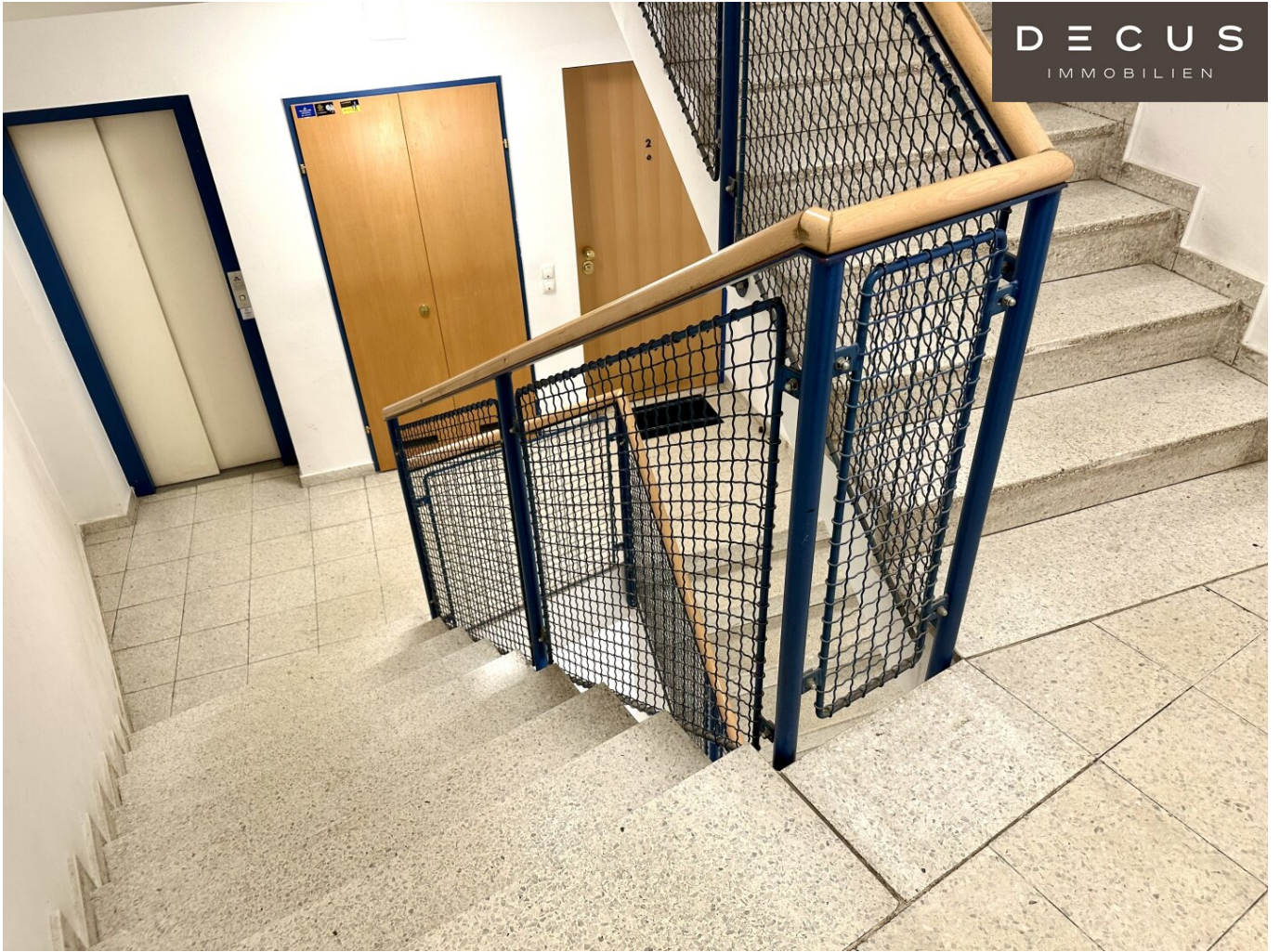
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

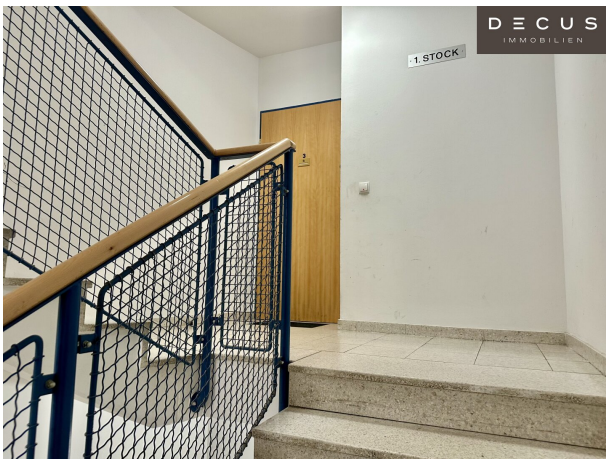


DECUS
IMMOBILIEN



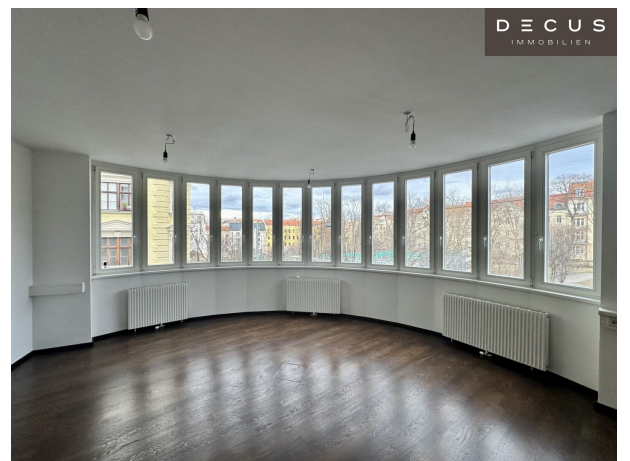
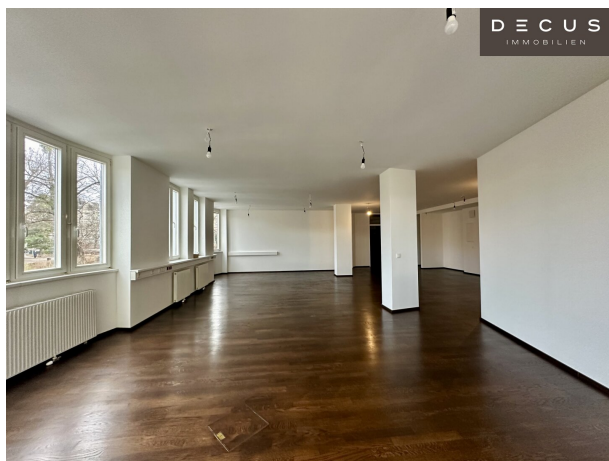
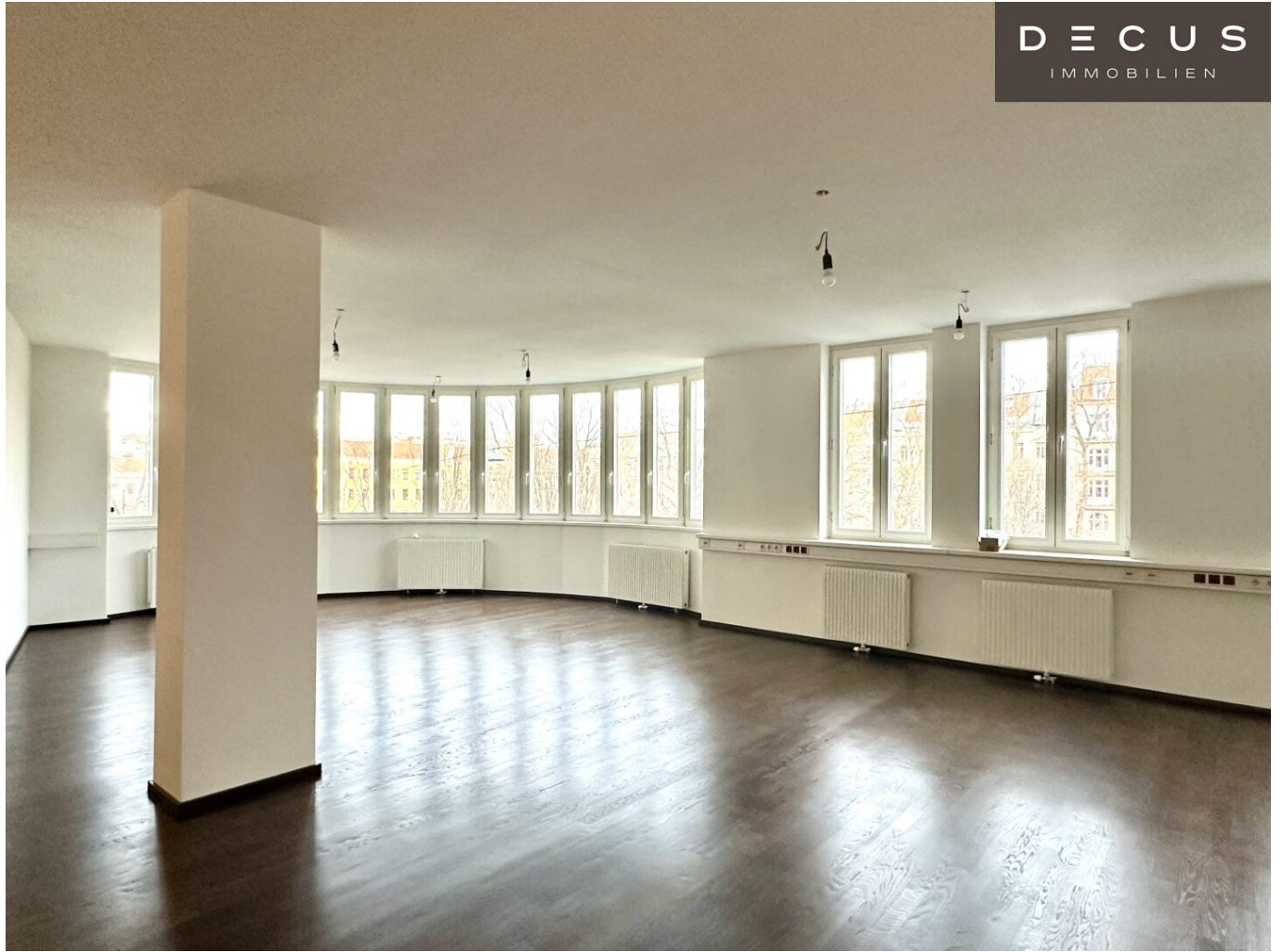
DECUS
IMMOBILIEN

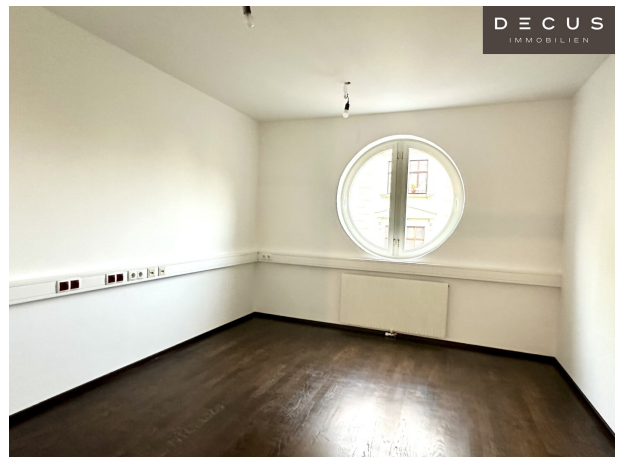
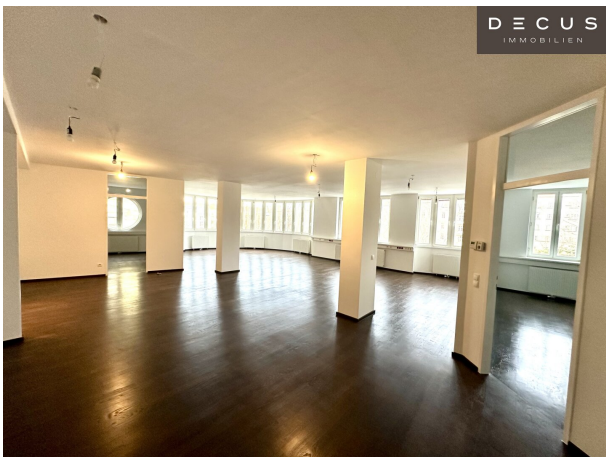
1. STOCK



DECUS
IMMOBILIEN



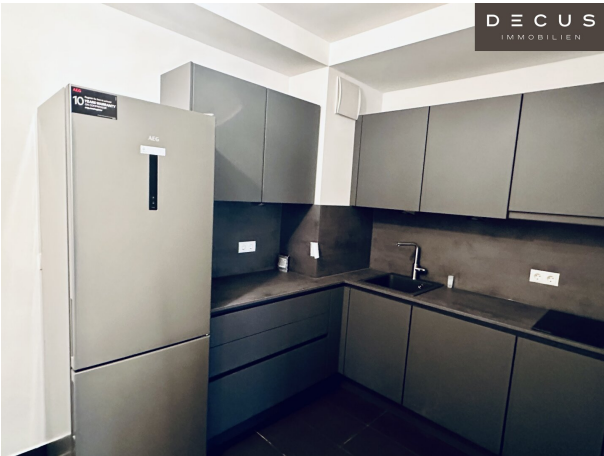




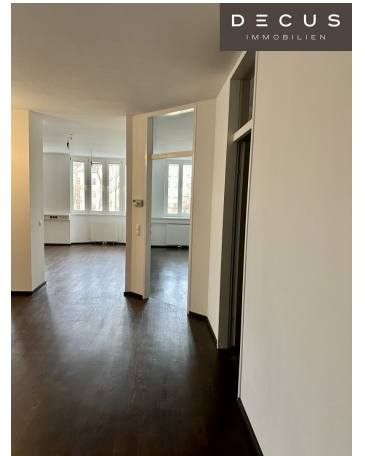
DECUS
IMMOBILIEN



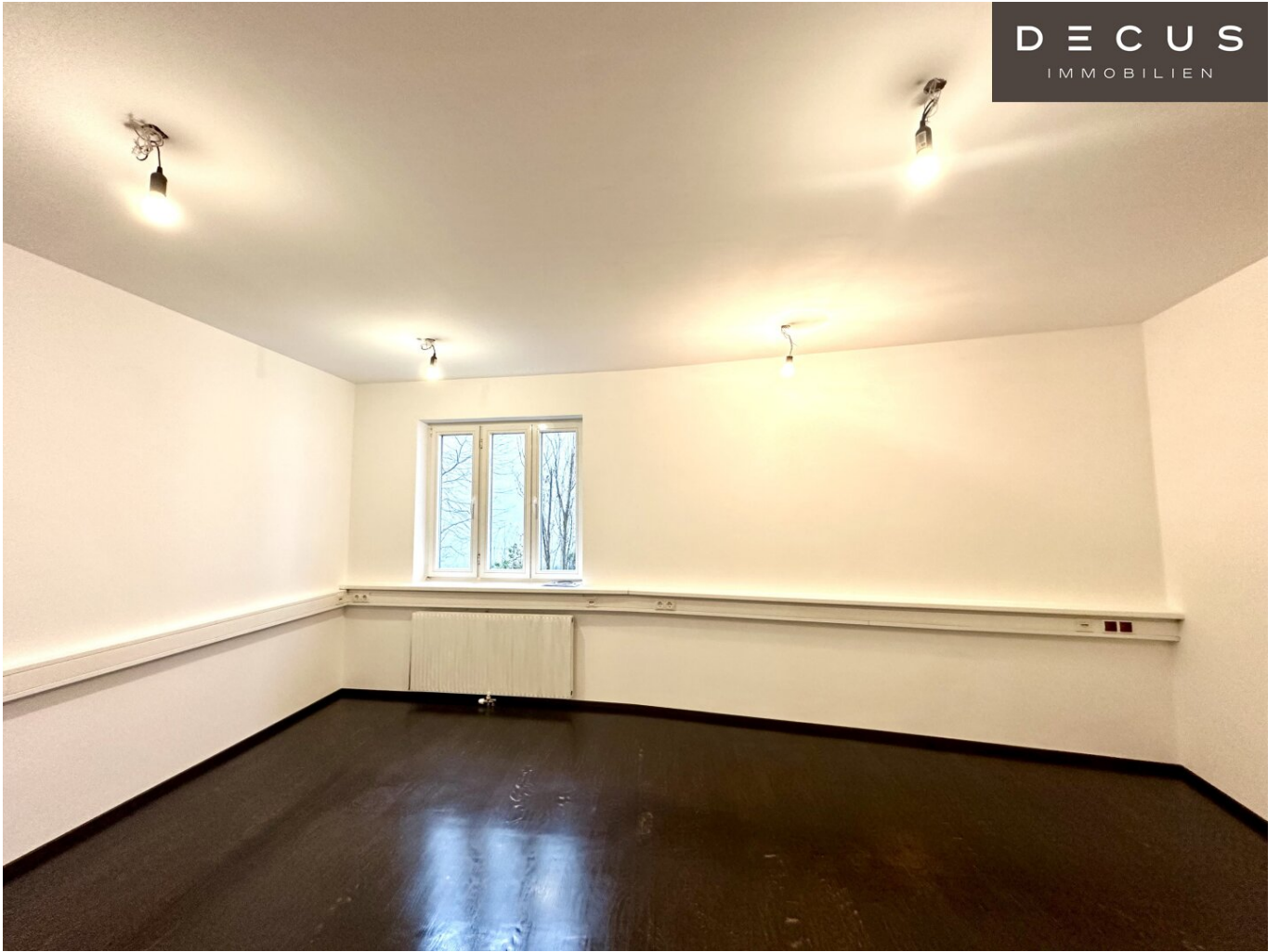
DECUS
IMMOBILIEN



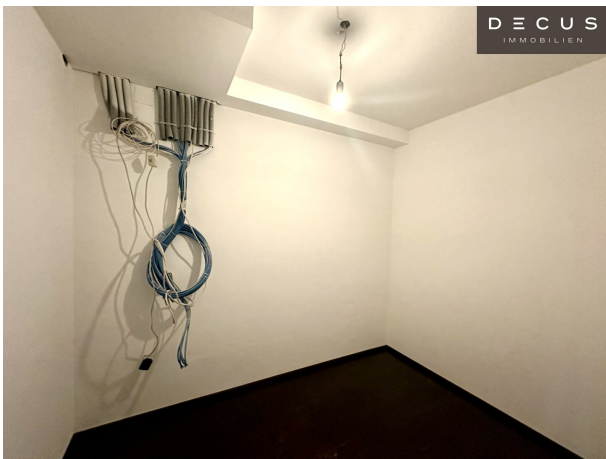
DECUS
IMMOBILIEN



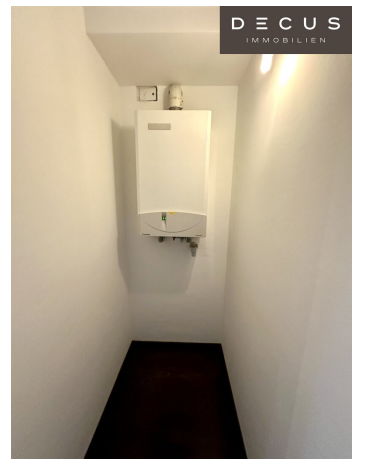
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

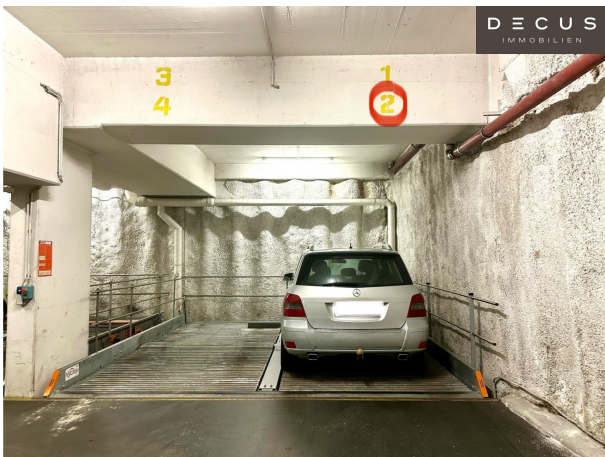




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Eck-Liegenschaft (Wohn- und Geschäftshaus) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum SCHUBERTPARK und der WÄHRINGER STRASSE.

Der Standort bietet beste Infrastruktur, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen runden die gute Lage ab.

Der bekannte Kutschkermarkt ist fußläufig in einigen Minuten zu erreichen.

Das im 1. Stock gelegene, bezugsfertige Büro bietet einen herrlichen Ausblick auf den beliebten Schubertpark.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht)

Bezug: sofort

+++ keine unecht-steuerbefreiten Mieter

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 2.042,88/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 326,40/Monat/netto

Liftkosten: ca. € 97,92/Monat/netto

monatliche Gesamtmiete inkl. Ust: € 2.960,64

Ausstattung:

- 4 zentral Räume (1 Raum davon derzeit Open-Space)
- 1 Serverraum
- 1 Abstellraum
- öffnenbare Fenster
- 2 getrennte Sanitäreinheiten D/H
- EDV Verkabelung via Fensterbankkanäle
- Gasetagenheizung
- Parkettboden
- eingerichtete Teeküche (innenliegend)
- **keine Kühlung**
- Personenlift
- **nicht barrierefrei**
- kleiner Garten zur Allgemeinnutzung

- kein Fahrradabstellplatz

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 42,10 kWh/m²a

Stellplätze:

Garage im Haus, dzt. 1 Stellplatz verfügbar € 95,00/Stellplatz/Monat/netto (Stapelparker)

Öffentliche APCOA Garage in Gehweite

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Wiens ist über die Station Währinger Straße / Volksoper (U6), sowie die angebundenen Straßenbahn, Autobus Linien ideal 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 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 Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap