

Modernes Bürogebäude



Objektnummer: 11264/3

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Nutzfläche:	2.714,00 m ²
Heizwärmebedarf:	36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaltmiete (netto)	27.140,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	6.785,00 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

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

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich zwischen Wagramerstraße und S2 im Betriebsgebiet Kagran. Das kompakt, flexible und sehr funktionell ausgerichtete Bürogebäude, entspricht den Anforderungen der Nachhaltigkeit.

Ein repräsentativer **Eingangsbereich**, welcher auch zu Vorführ- und Verkaufszwecken genutzt werden kann, wurde bei der Errichtung im Jahr 2010 umgesetzt.

Weiters befindet sich im Erdgeschoß ein Aufenthaltsraum mit zugehöriger Teeküche.

Im Anschluss an den Bürokomplex befinden sich Werkstätten und Lagerflächen mit Anlieferungsmöglichkeiten.

Die **aktuell verfügbaren Flächen** erstrecken sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss und umfassen insgesamt **ca. 2.714 m²** besitzt. Im EG befindet sich ein repräsentativer Empfang, im 1. und 2. Stockwerk befinden sich gut ausgestattete, flexible Büroeinheiten.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 58,50kWh/m².a

Stellplätze:

ca. 100 Stellplätze

Verkehrsanbindung:

Fußläufig in wenigen Gehminuten U1 "Station Aderklaa", Autobus Linie 27A, Straßenbahn Linie 41 erreichbar; Mit dem PKW sind die S1 und S2 in Kürze zu erreichen, über die Südosttangente und die Praterbrücke gelangt man in ca. 20 min in die Wiener Innenstadt.

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 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-/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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap