

**+++ GESCHÄFTSFLÄCHE IM FMZ  
Albert-Schweitzer-Gasse +++ NÄHE AUHOFCENTER +++**



**Objektnummer: 1143061**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Albert-Schweitzer-Gasse |
| Art:              | Einzelhandel            |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 1140 Wien               |
| Nutzfläche:       | 977,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:  | 121,00 kWh / m² * a     |
| Kaltmiete (netto) | 15.241,20 €             |
| Kaltmiete         | 17.390,60 €             |
| Miete / m²        | 15,60 €                 |
| Betriebskosten:   | 2.149,40 €              |
| Heizkosten:       | 781,60 €                |
| Infos zu Preis:   |                         |

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

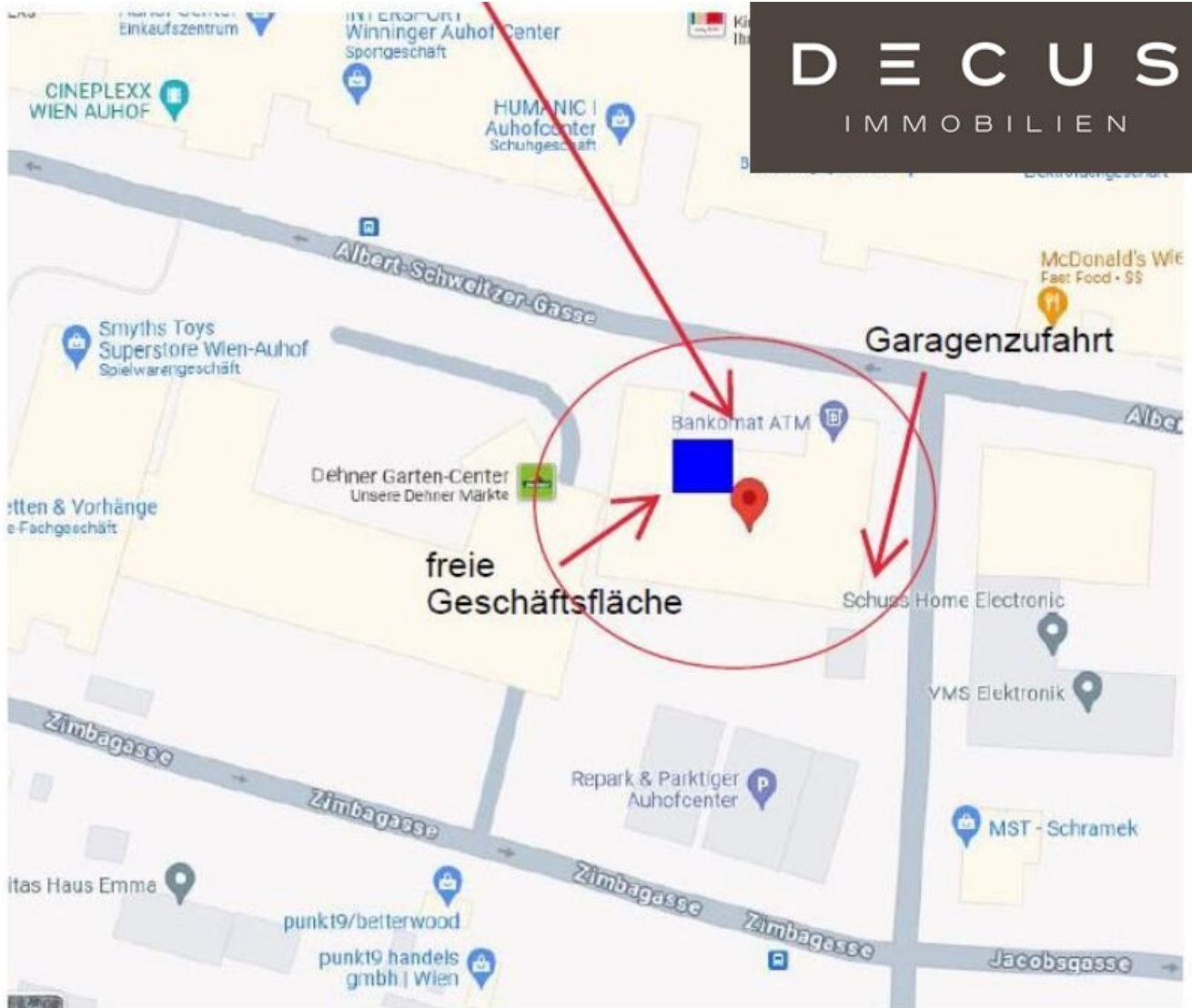


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien



**DECUS**  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **FMZ Albert-Schweitzer-Gasse** besticht allen voran durch seine Verkehrsanbindung und die Nähe zum benachbarten Auhof-Center, sowie durch seine hauseigene Garage und Kundenstellplätze vor den Geschäften. Im FMZ befinden sich die Shops der Firmen Cube (ehem. KiK Fläche), NKD und Fressnapf. Des Weiteren befindet sich am Standort das Büro der KiK Zentrale sowie der Firma TTI.

## Facts:

- **Größe: ca. 977 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss**
- Raumhöhe: ca. 4 Meter im vorderen und knappe 6 Meter im hinteren Bereich
- Miete: € 15,60/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- Betriebskosten: ca. € 2,20/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- Heizkosten: ca. € 0,80/m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- Kühlung
- barrierefrei
- Stellplätze sowohl vor dem Objekt als auch in der Garage vorhanden
- 10 Außenstellplätze
- 25 Garagenstellplätze

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 121,00kWh/m².a

**Verkehrsanbindung:**

U4: Station Hütteldorf - Autobus Linie 50A + 50B, Schnellbahn S5; PKW: A1 Abfahrt Auhof

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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap