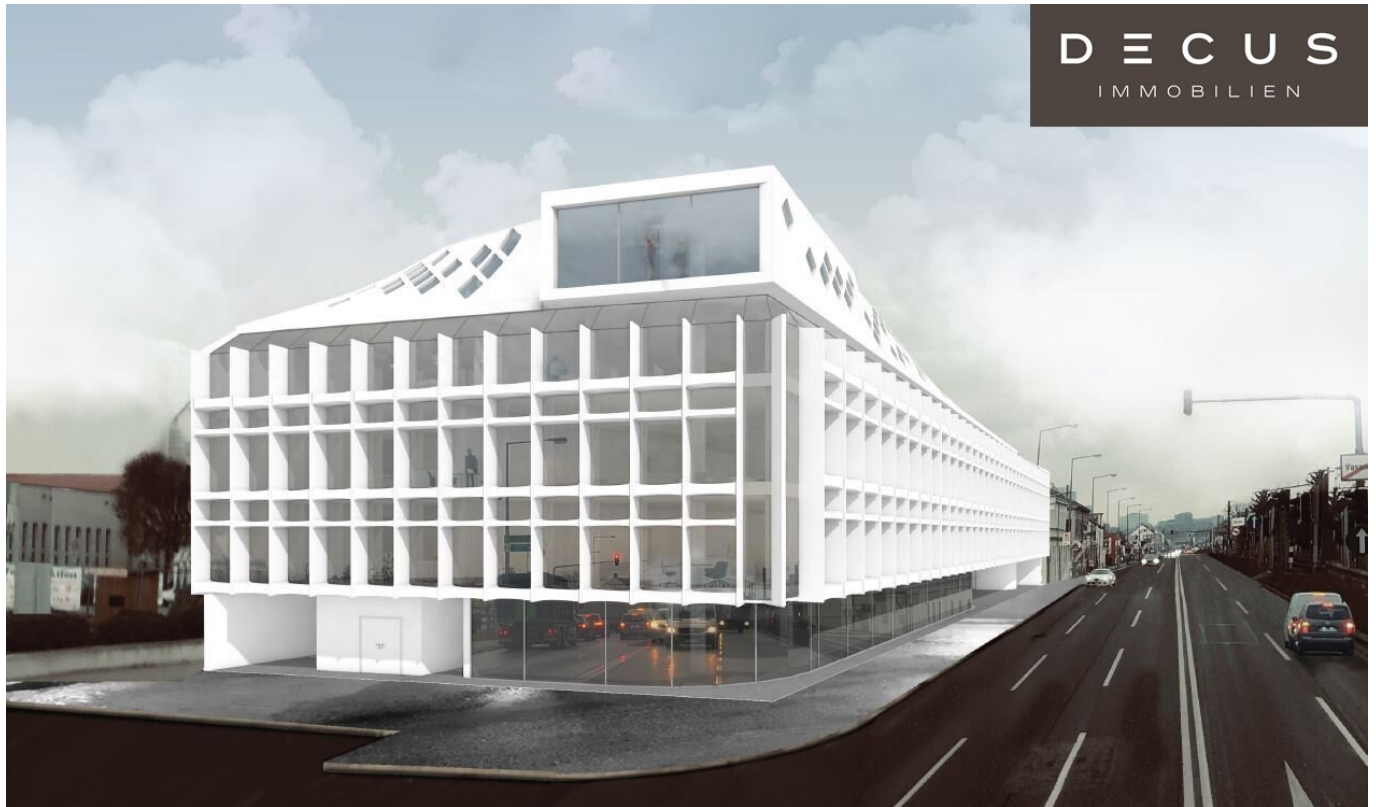


## Liegenschaft samt Baubewilligung für ein attraktives Bürohaus



**Objektnummer: 1143217**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	3.840,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	3.840,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.070.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

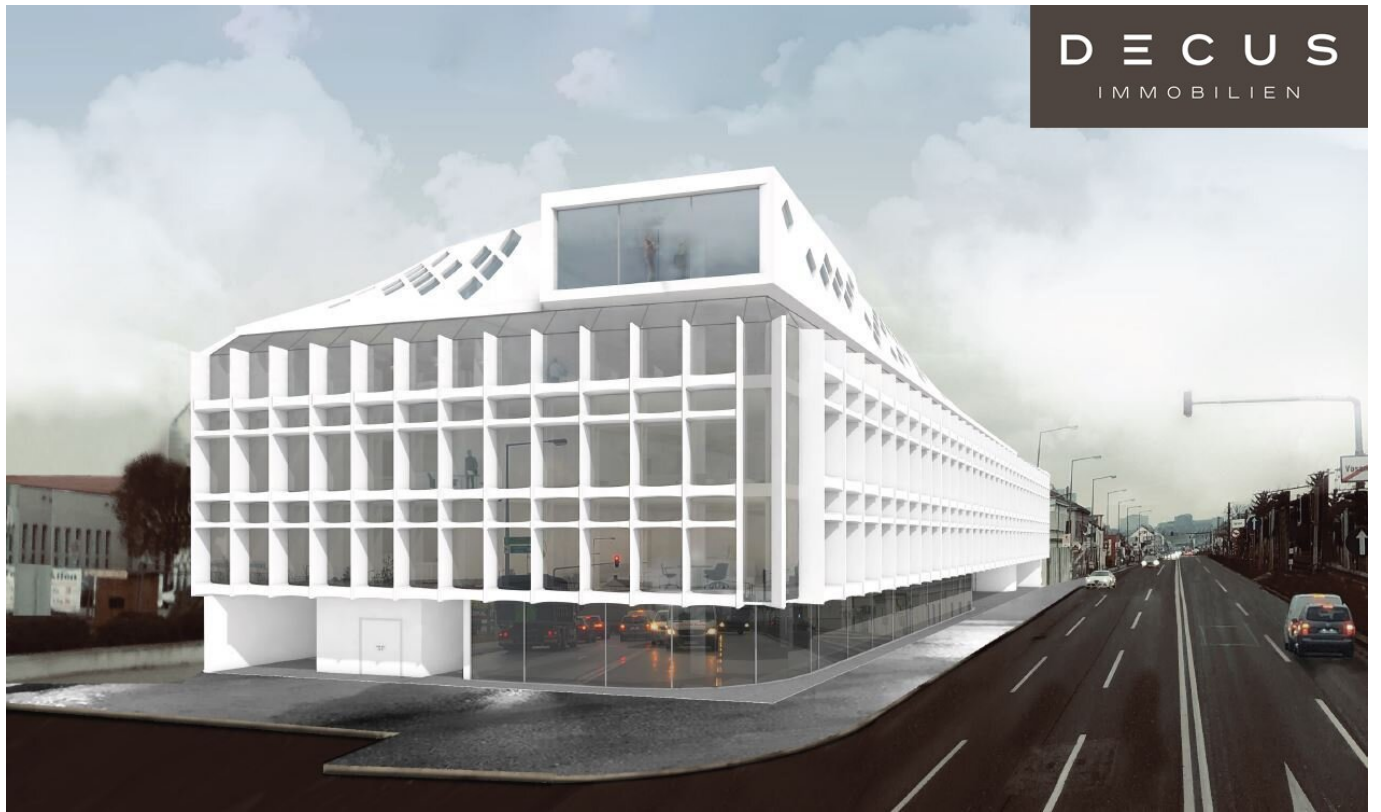


### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

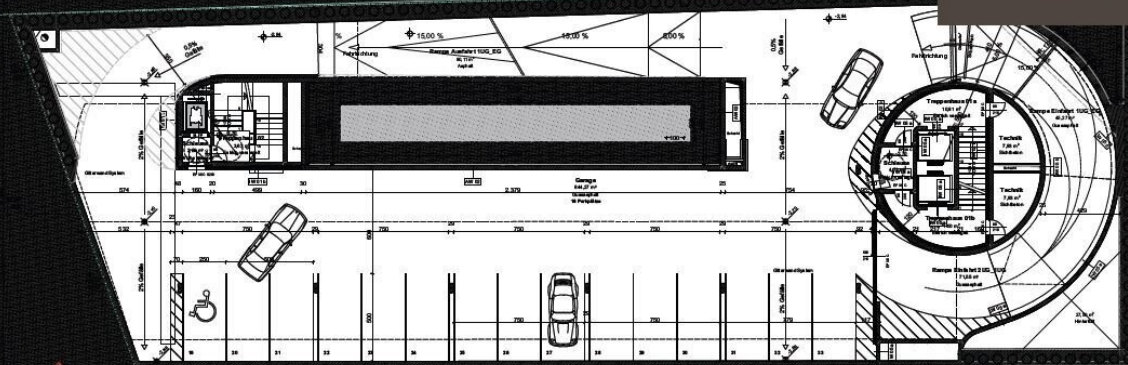
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

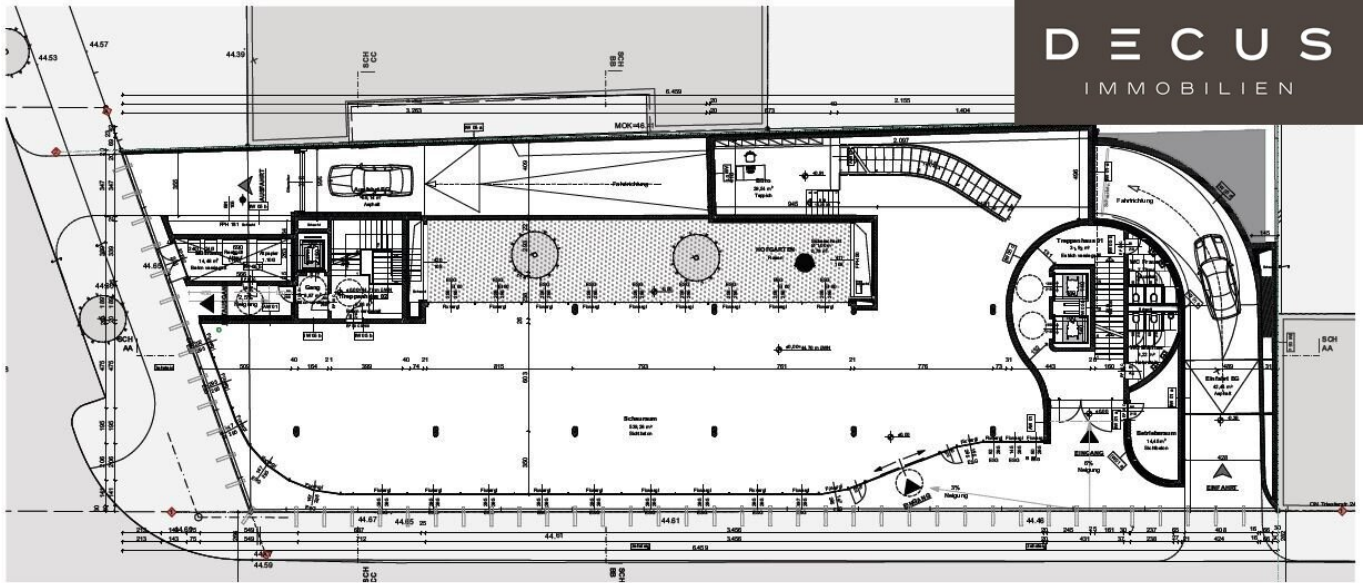
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







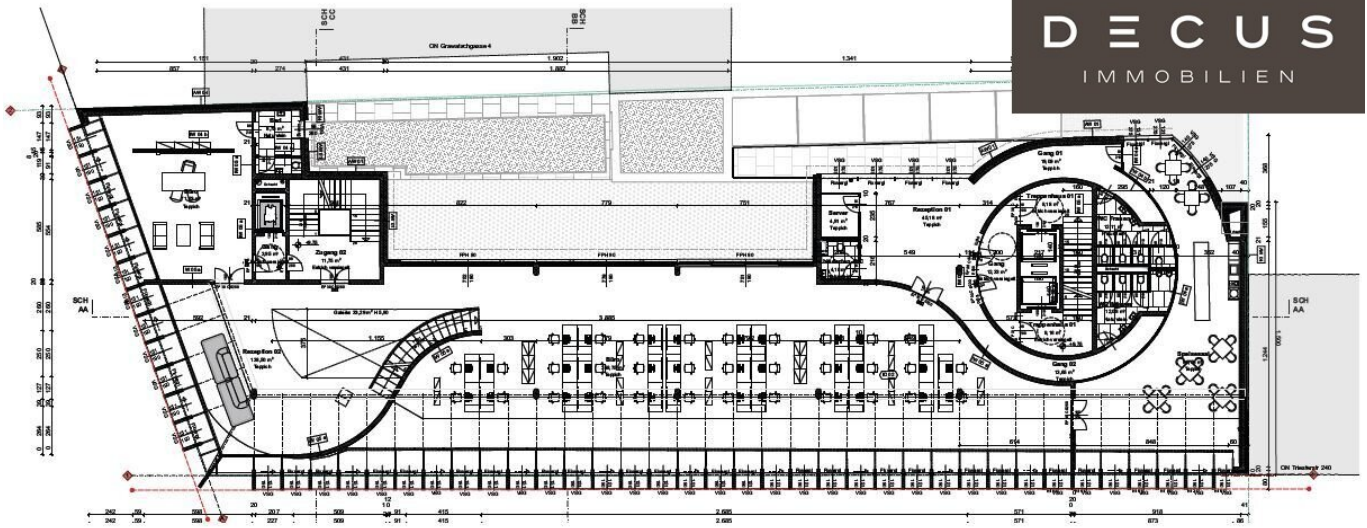


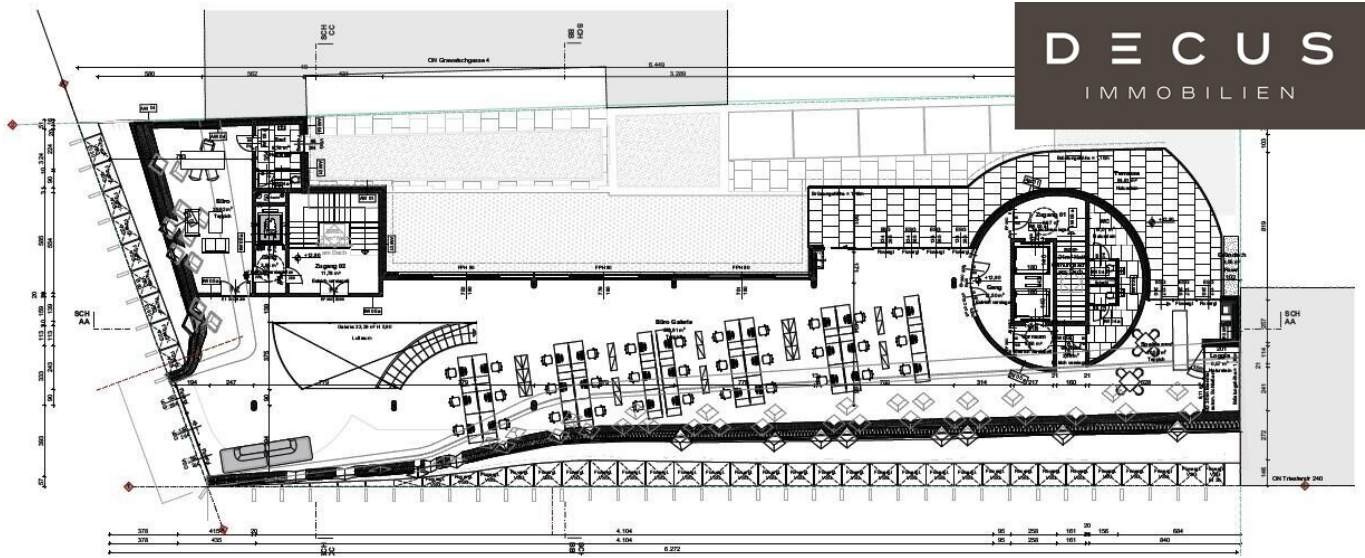












# Objektbeschreibung

## Lage- und Objektbeschreibung:

Auf einem ca. **1.300m<sup>2</sup> großen Grundstück** in der **Triester Straße** im 23. Wiener Gemeindebezirk soll ein **Bürogebäude** errichtet werden.

Die **Baubewilligung** wurde vor Kurzem erteilt und wird in Kürze Ihre Rechtskraft erlangen.

Insgesamt können ca. **3.840m<sup>2</sup> an verwertbarer Fläche** errichtet werden. Diese verteilen sich auf zwei Untergeschosse, **34 Stellplätze** sollen in der Tiefgarage entstehen.

Es sind zwei Stieghäuser vorgesehen, welche jeweils mit Aufzügen ausgestattet werden sollen. Im Innenbereich des Gebäudes verbirgt sich ein **Hofgarten** und in mehreren Geschoßen sind **Terrassen** vorgesehen.

Zum Verkauf gelangt die Liegenschaft samt der Baubewilligung. Gerne stellen wir weitere Unterlagen zur Verfügung.

## Flächenaufstellung (verwertbare Fläche):

Erdgeschoss - ca. 643m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss - ca. 930m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss - ca. 856m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss - ca. 843m<sup>2</sup>

Dachgeschoss - ca. 572m<sup>2</sup>

**Summe verwertbare Fläche - ca. 3.843m<sup>2</sup>**

Im 1. und 2. Obergeschoss als auch im Dachgeschoss sind jeweils **Terrassen** vorgesehen.

## Kaufpreis:

Der Kaufpreis liegt bei EUR 3.070.000,--. Dies entspricht einem Kaufpreis von ca. EUR 800,--/m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche.

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 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-/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-, 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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap