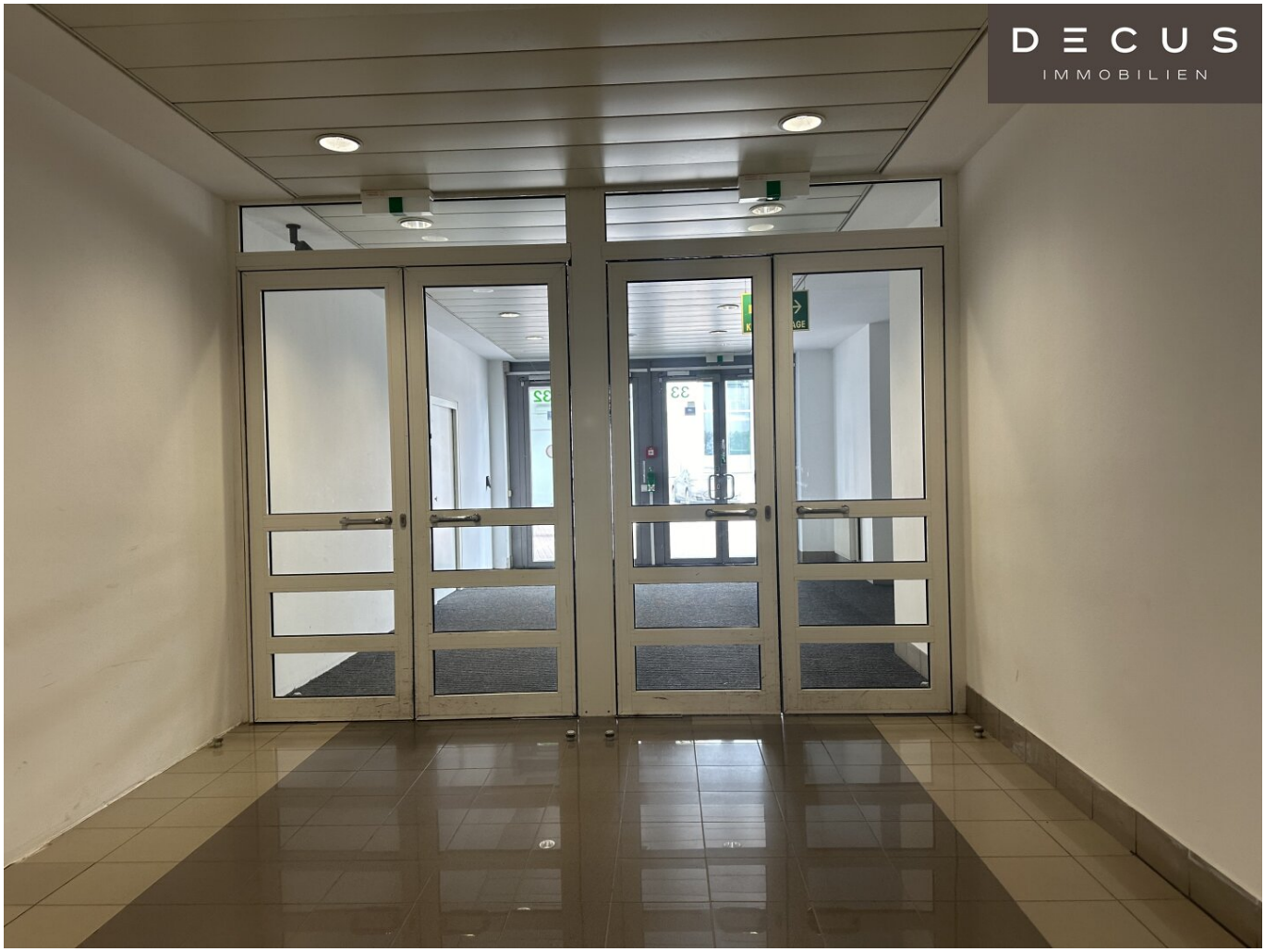
+ + + Quartier Lände 3 + + + flexible Büroflächen + + + NÄHE U3 + + +



Objektnummer: 12540/15

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	157,00 m²
Heizwärmebedarf:	52,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.570,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	747,32 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

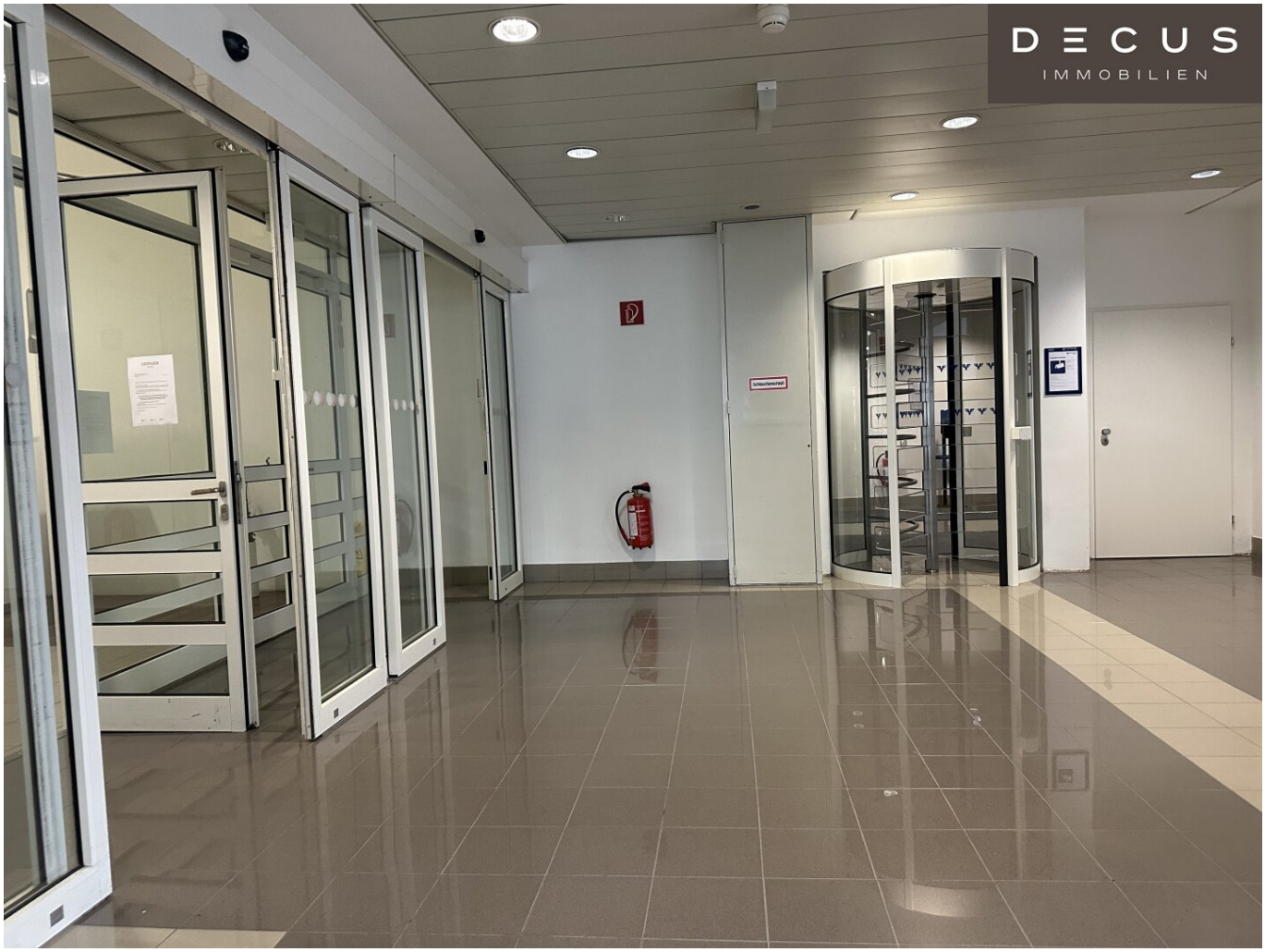
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sonja Macho

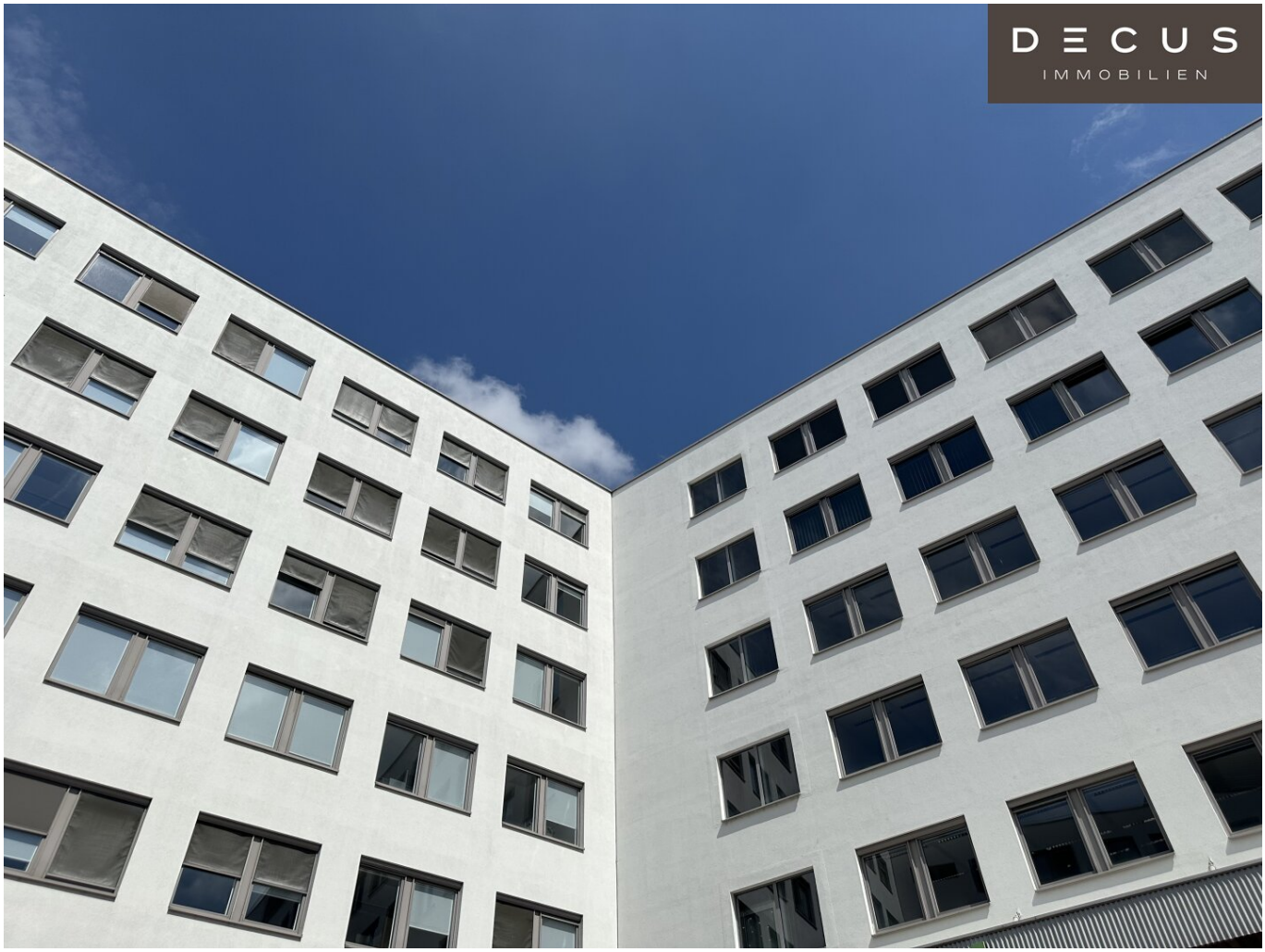
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

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


DECUS
IMMOBILIEN

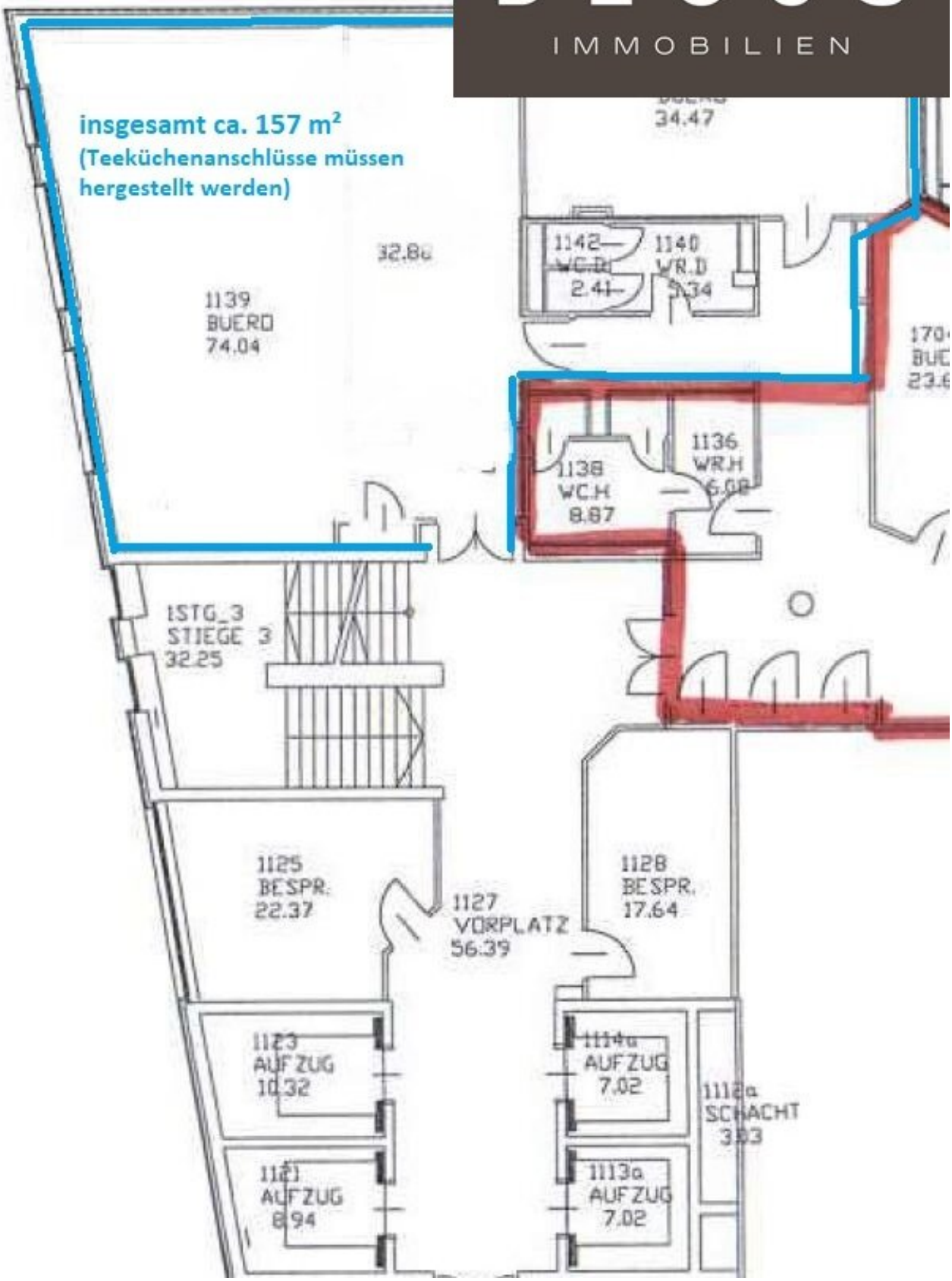
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Unter dem Namen **Lände 3** startete ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt des ehemaligen Siemens Werkgeländes, mit dem Ziel, einen lebendigen Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Einzelhandel zu schaffen.

Das neue Quartier im 3. Bezirk punktet durch beste Infrastruktur (U3, Flughafenautobahn, Radwege) und Zentrumsnähe - **gegenüber** befindet sich das **Bürohaus VIE.**

Neben seiner exzellenten Erreichbarkeit und der Lage direkt am **Donaukanal** sowie am **Grünen Prater** bietet das Quartier Lände 3 gerade als Bürostandort zahlreiche Vorteile.

Auf über 52.000 m² befinden sich großteils barrierefreie Büroflächen, welche unterschiedlich belegt werden können (Zelle bis Großraumbüro).

Das Gebäude verfügt über hauseigene **Seminarräume**, großzügige Lagerflächen (dzt. vollvermietet), die mit **Lastenaufzügen** erreichbar sind und einen **Ladehof für LWKs.**

Das Gebäude, welches 2010 modernisiert wurde, verfügt außerdem über einen Fitnessraum inklusive Umkleiden und Duschen, mehrere großzügige Foyers.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Landstraßer Hauptstraße mit dem **Einkaufszentrum Galleria**, zahlreichen weiteren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten.

Darüber hinaus verfügt das Areal selbst über ein öffentliches **Selbstbedienungsrestaurant**, sowie 1.450 Stellplätze.

FACTS:

- ausreichend Stellplätze für Autos & Fahrräder (auch überdacht)
- **Lastenlift vorhanden**
- LKW Zufahrt direkt zum Lastenlift möglich

- Kantine und Cafe im Haus - weitere Gastronomie im unmittelbaren Umkreis
- **Fitnessstudio im Haus | FITINN (Bauteil F)**
- 2 Turnsäle inkl. Duschen und Umkleidekabine im Haus
- **ca. 100 m² Konferenzraum, buchbar halb- und ganztags**
- **Der Standort wird in einigen Monaten mit einer Boulderhalle aufgewertet**

Ausstattung: Übergabe der Flächen wie liegt und steht (HMZ-Freistellung und Investitionskostenzuschuss vermieterseits nach Absprache möglich)

- öffenbare Fenster
- Teppich/Laminat/PVC-Boden
- Bodendosen
- **Kühlung via Bodenkühlung | Lüftung**
- flexible Raumteilung
- **Personen- und Lastenlift (Bauteil E und F)**
- **keine Liftnutzung (Bauteil C)**
- tlw. getrennte Sanitäreinheiten

- tlw. eingerichtete Teeküchen bzw. Teeküchenanschlüsse

Verfügbare Flächen:

- **BT C | ca. 157 m²:** dzt. 2 Räume, getrennte Sanitäreinheiten, Teppichboden, Teeküchenanschlüsse herstellbar, kein Lift **(RESERVIERT)**

- **BT C | ca. 286 m²:** dzt. 3 Räume, Sanitäreinheiten im EG zur Allgemeinnutzung, Laminatboden, eingerichtete Teeküche, kein Lift

- Die **Betriebskosten** (inkl. Akonto für Heizung, Kühlung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Mietvertragslaufzeit: befristet, nach Vereinbarung**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 52kWh/m².a

Stellplätze:

Weiters punktet das Quartier mit den rund 1.200 Parkplätzen im quartierseigenen Parkhaus, direkt an der Erdberger Lände

ab € 95,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, die **U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt **(2 Straßenüberquerungen).**

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap