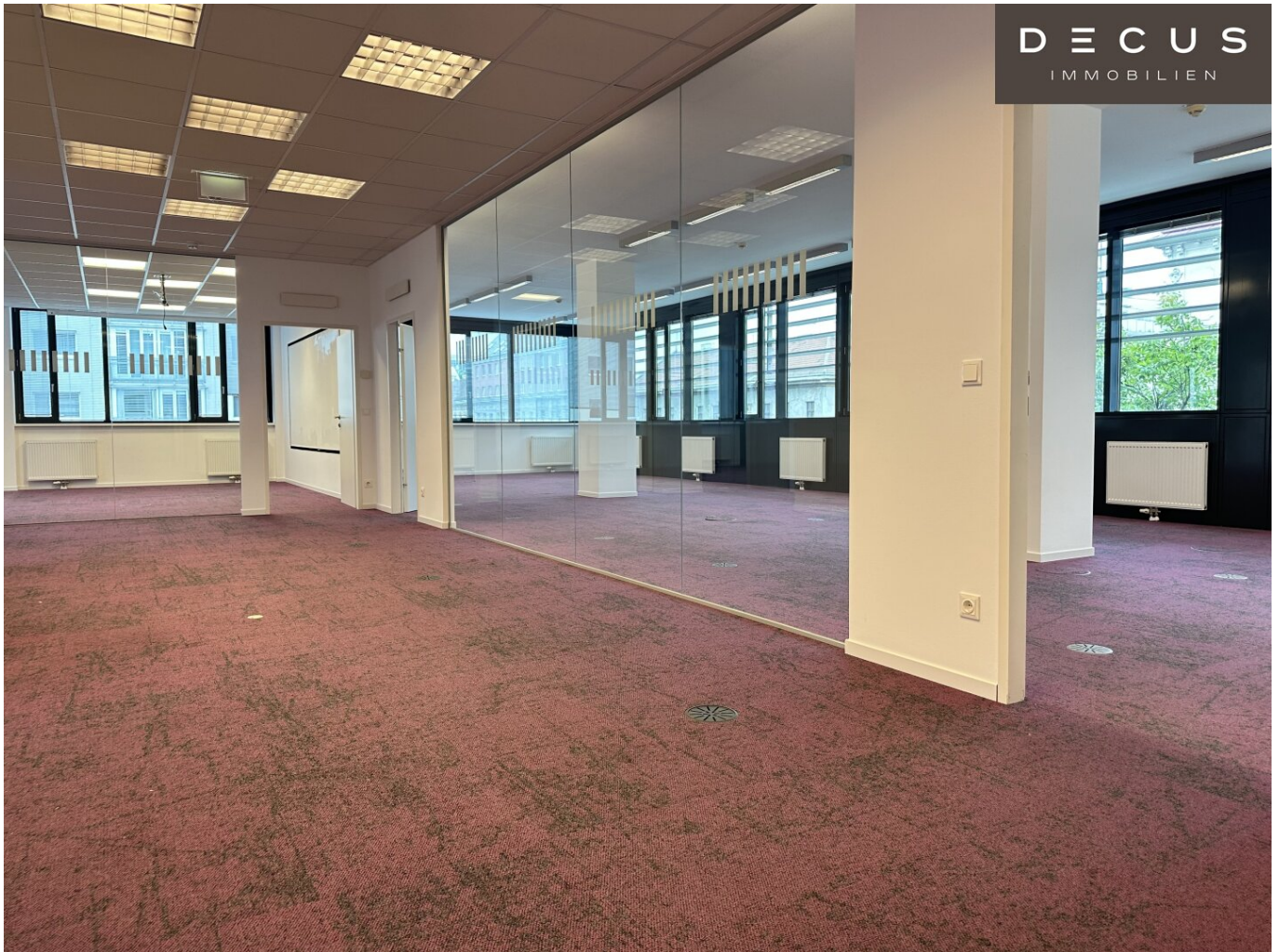


**+++ MODERNES UND HELLES NEUBAUBÜRO +++  
BÜROHAUS BC 20 +++**



**Objektnummer: 1143863**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Nutzfläche:</b>	335,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,00 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.857,50 €
<b>Kaltmiete</b>	6.365,00 €
<b>Miete / m²</b>	14,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.507,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

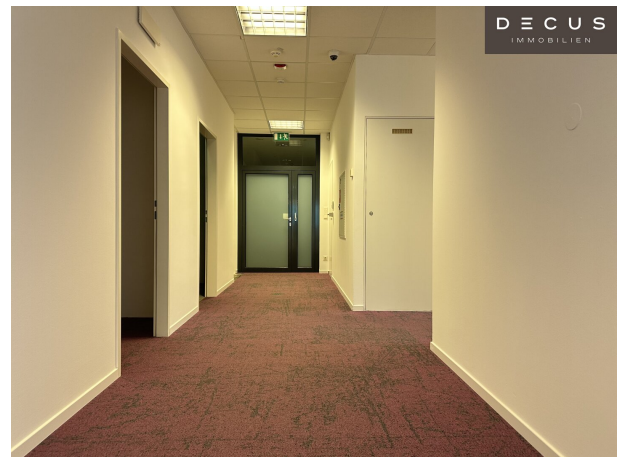
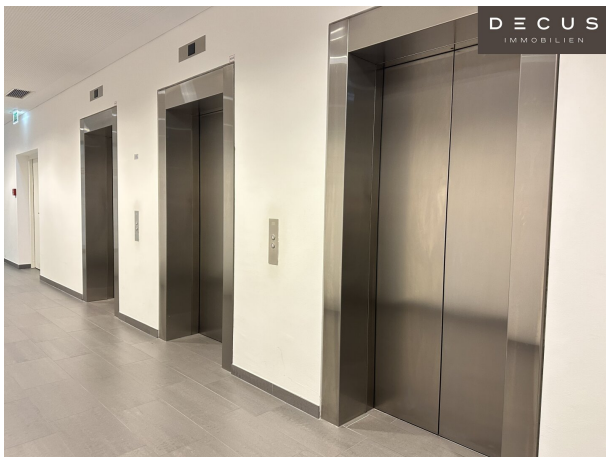
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1



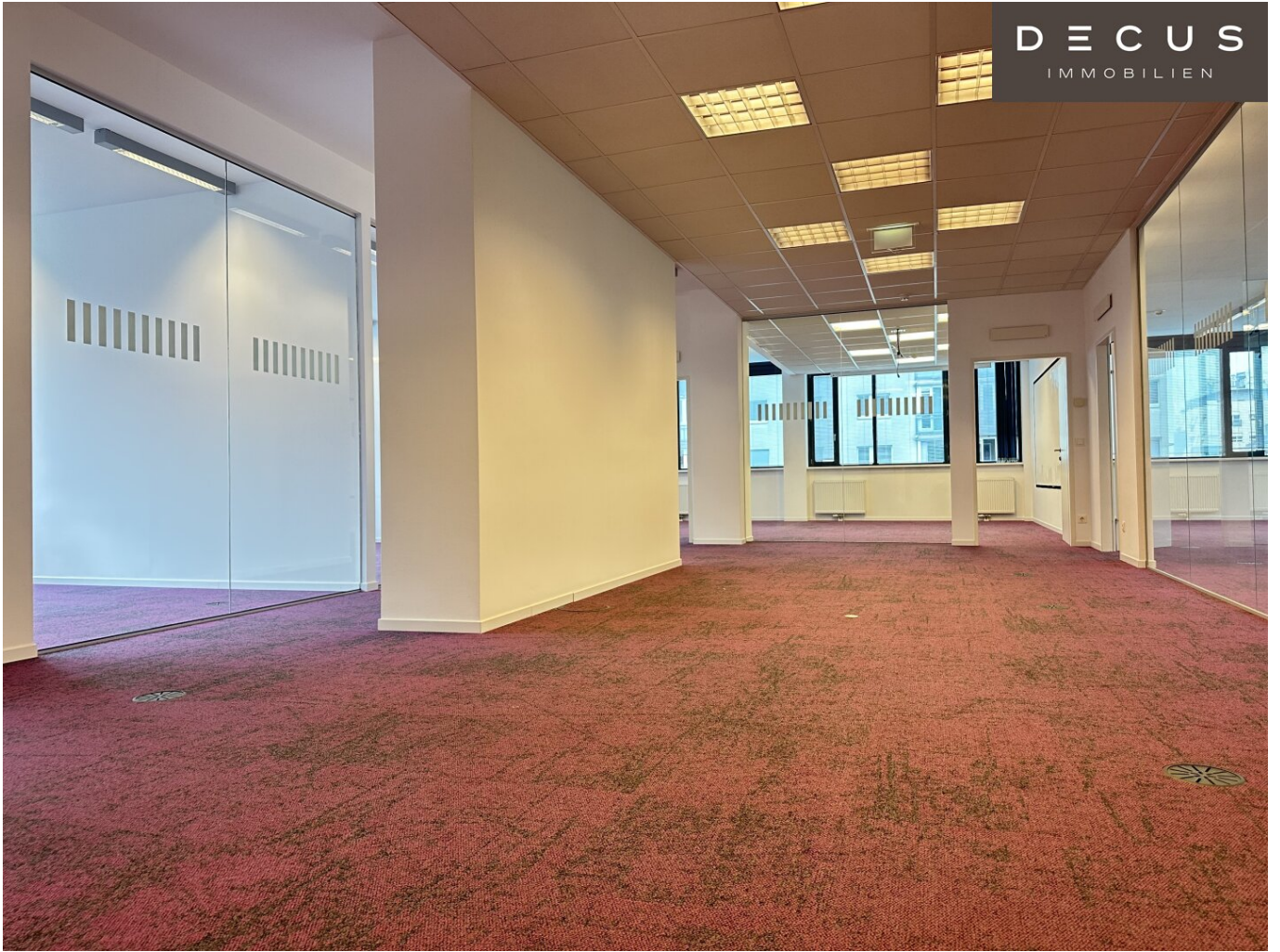
H +43  
F +43

Gerne  
Verfü

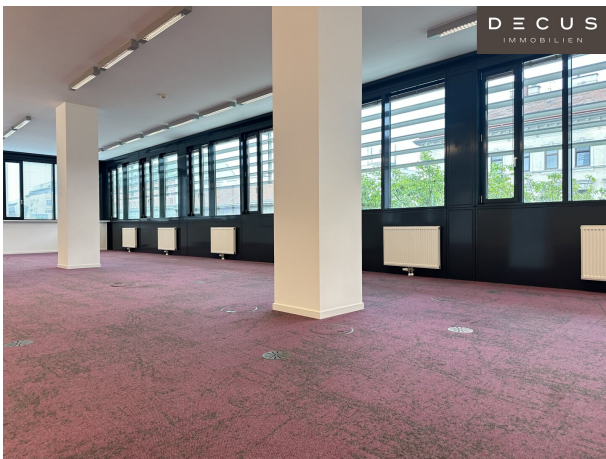




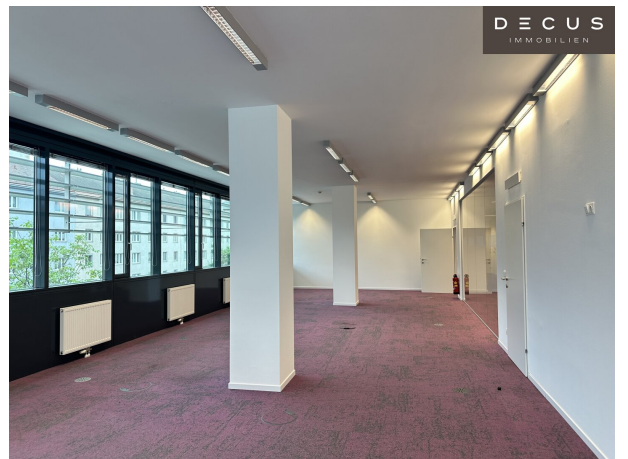
DECUS  
IMMOBILIEN



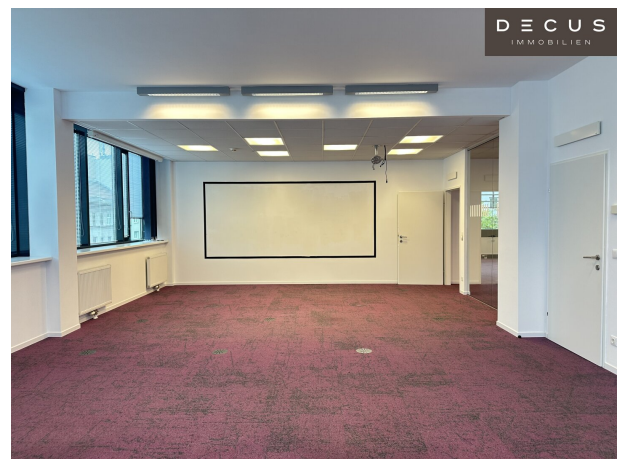
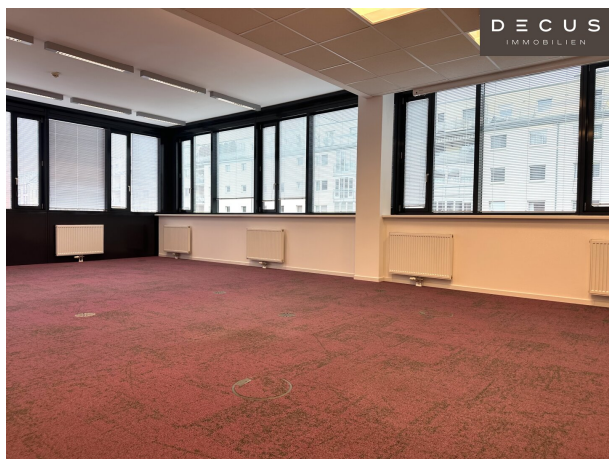
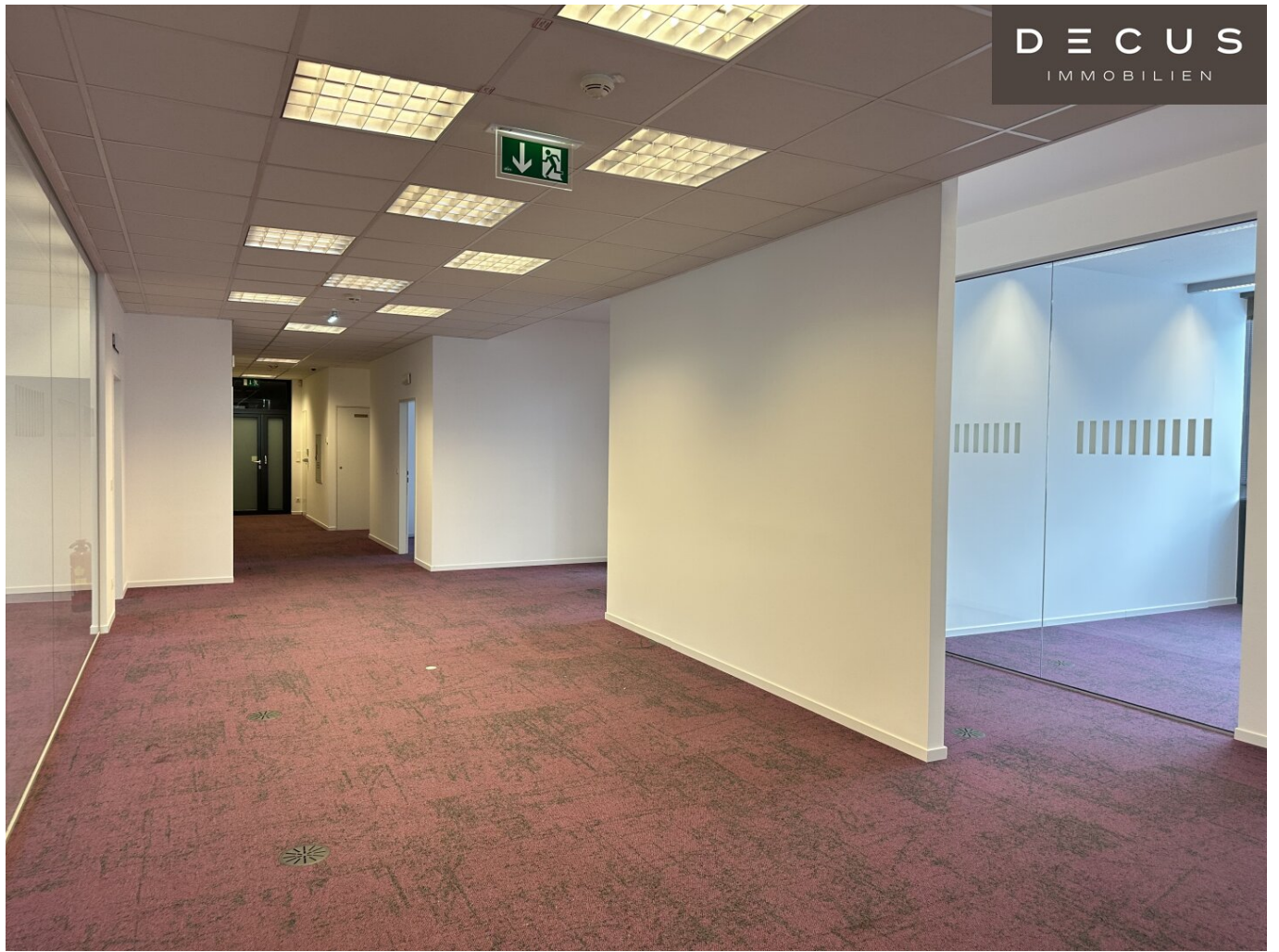
DECUS  
IMMOBILIEN



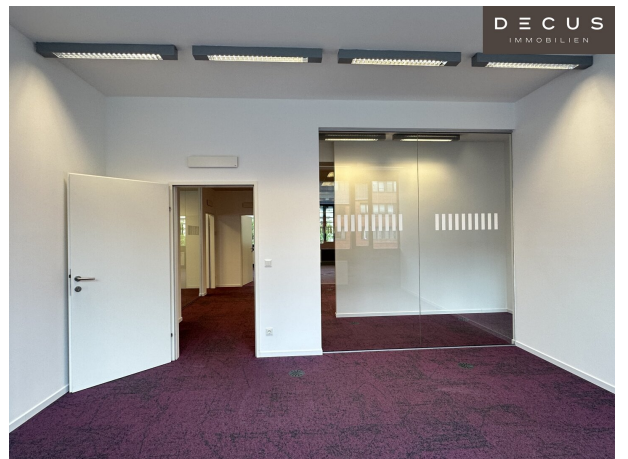
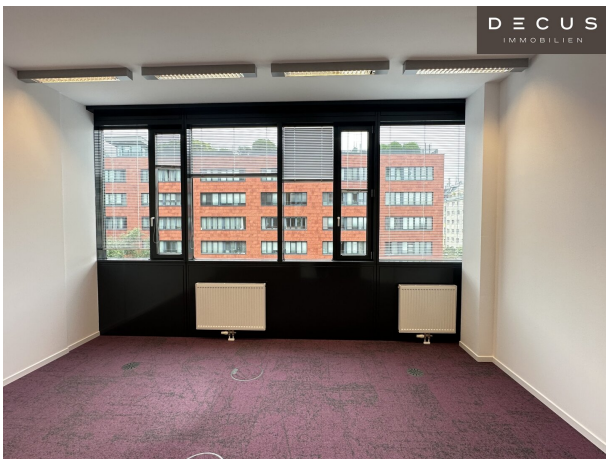
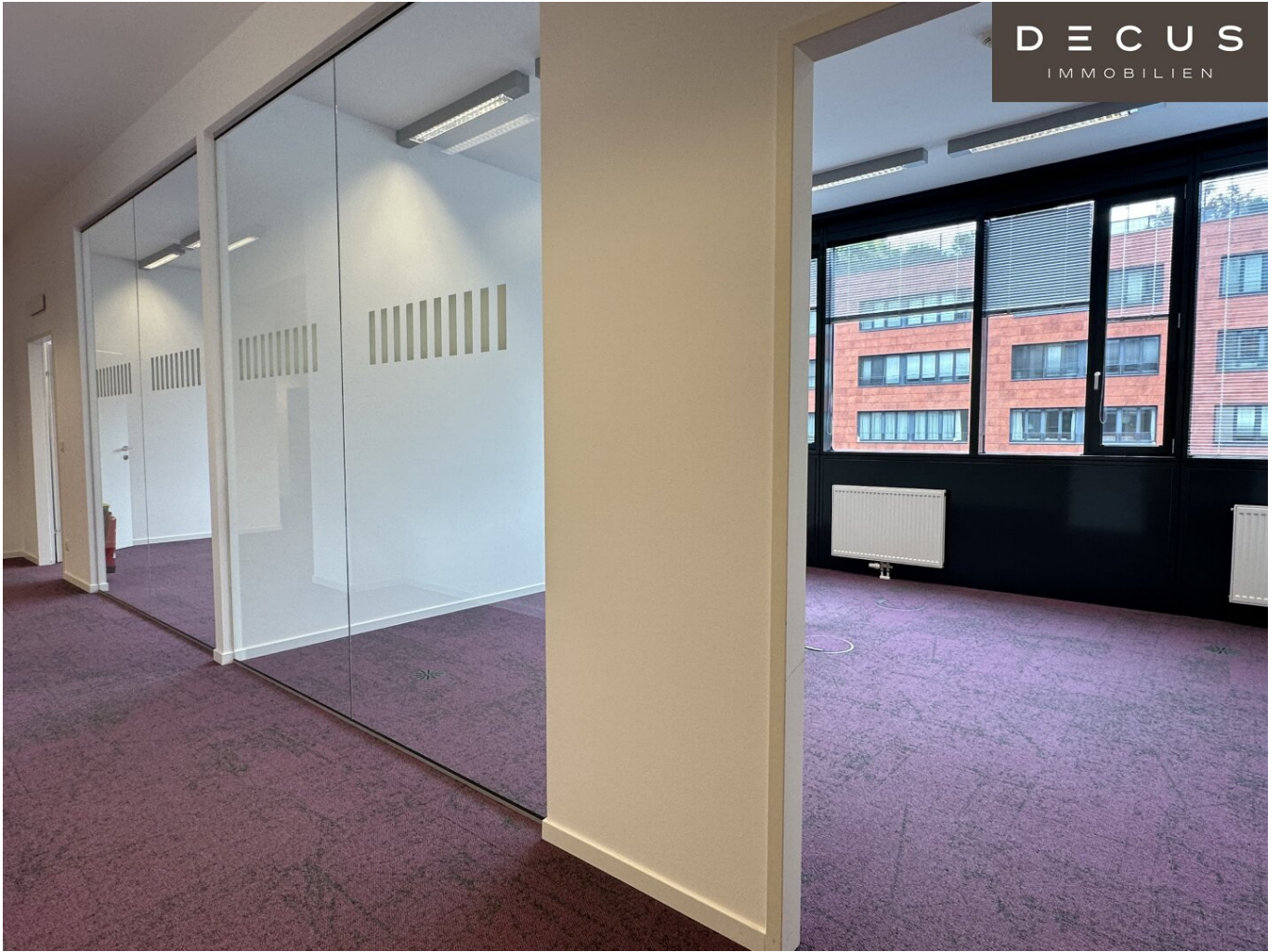
DECUS  
IMMOBILIEN



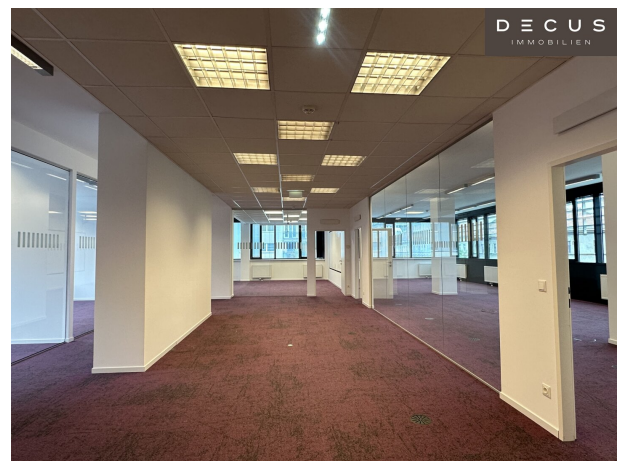
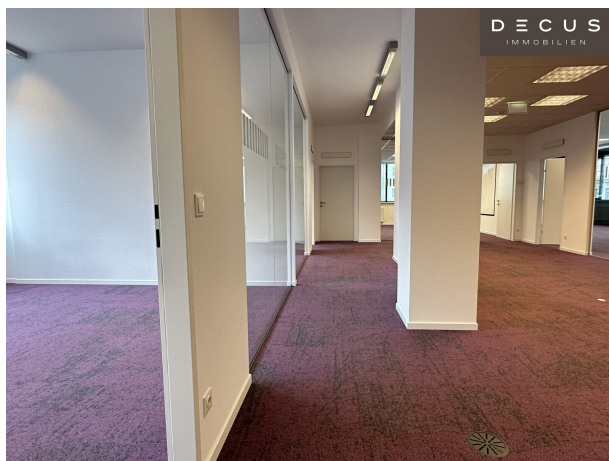
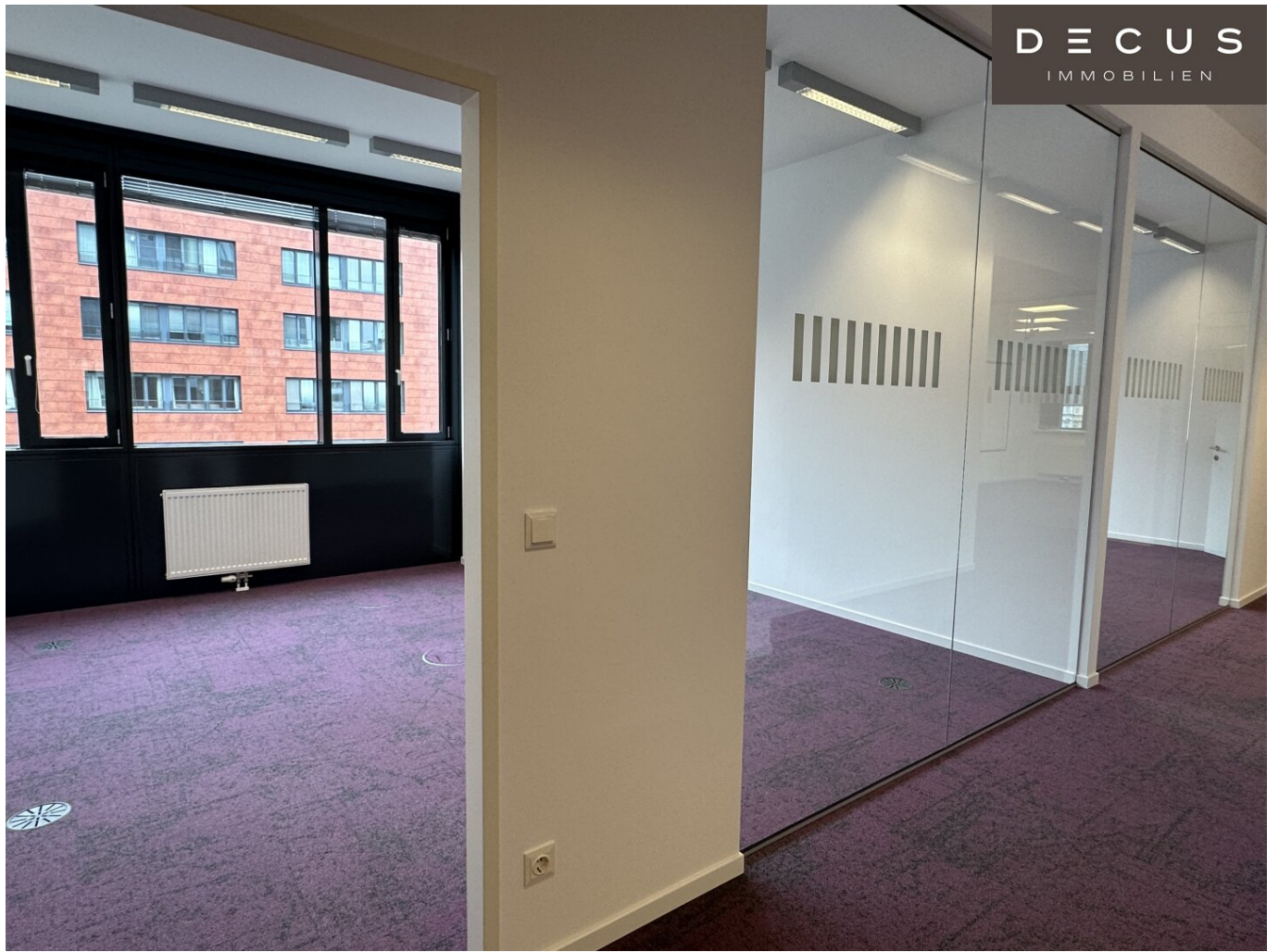


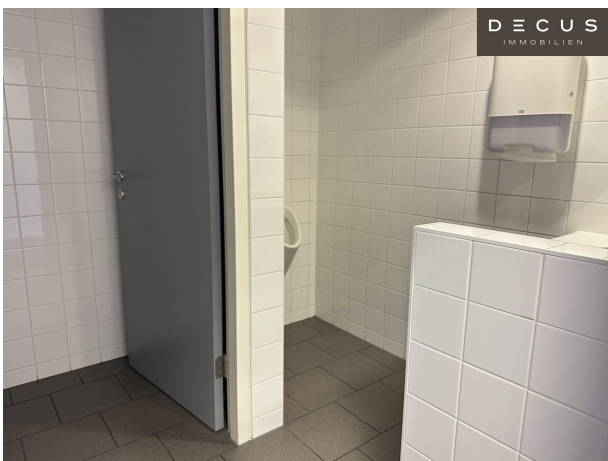
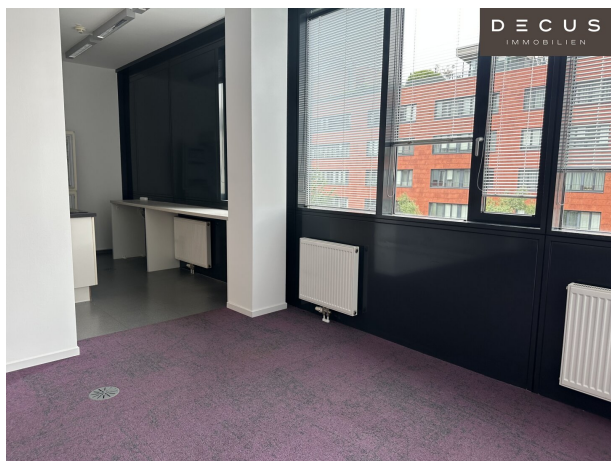




















# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Bei dem Erschließungsgebiet „Dresdner Spange“ mit der Dresdner Straße als Verbindungsachse zwischen dem 2. und 19. Wiener Gemeindebezirk trifft eine strategisch günstige Lage auf eine ausgezeichnete Infrastruktur. **Die optimale Verkehrsanbindung macht das BC 20 zu einer erstklassigen Business Location in Wien.**

Das 2007 errichtete Bürogebäude bietet „Pure Office Value“ mit einer Gesamtmietfläche von ca. 22.049 m<sup>2</sup>. Das BC 20 gliedert sich in zwei Baukörper, wobei der 7-geschossige Bauteil Alpha ca. 15.186 m<sup>2</sup> und der 9-geschossige Bauteil Beta 6.863 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche umfasst. Unter dem Bürogebäude finden in einer 2-geschossigen Tiefgarage 415 Pkws Platz. Somit sind für Geschäftspartner, Kunden und Angestellte immer ausreichende Parkflächen vorhanden.

**Die vielseitig nutzbare Fläche mit ca. 335 m<sup>2</sup> bietet ein modernes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit derzeit 4 großzügigen, zentral begehbaren Räumen. Durch die großzügigen Glaselemente entsteht eine helle und offene Atmosphäre. Die Räume lassen sich flexibel gestalten und bieten Platz für verschiedene Nutzungen. Die zentrale Begehrbarkeit ermöglichen effiziente Arbeitsprozesse und kurze Wege.**

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung

**Mietvertrag:** befristete Laufzeit von mindestens 5 Jahren, maximal 10 Jahre

**Investitionskostenzuschuss:** € 350/m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- derzeit 4 Räume, zentral begehrbar
- flexible Raumteilung
- eingerichtete Teeküche mit Sozialraum (welcher als zusätzliches Büro abgetrennt

werden kann)

- Bauteilkühlung, Deckenkühlung, zentral gesteuert
- Luftwechsel 1,5-fach/Std.
- öffnenbare Fenster
- Teppichboden
- Doppelboden
- CAT 7 Verkabelung
- 1 Serverraum mit Splitgerät
- 2 Archiv-/Lagerräume
- 3,03 m Raumhöhe
- Gipswände, tlw. Glas
- Fernwärme
- Ökostrom
- außen- oder innenliegender Sonnenschutz
- LED-Beleuchtung in der Einheit



- LED-Beleuchtung in den Allgemeinbereichen
  - 2 getrennte Sanitäreinheiten
  - Personenaufzüge
  - **barrierefrei**
- 
- Supermarkt und Drogerie im Haus

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 63kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

**Verkehrsanbindung:**

Der Zugang zur U-Bahn-Linie U6 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap