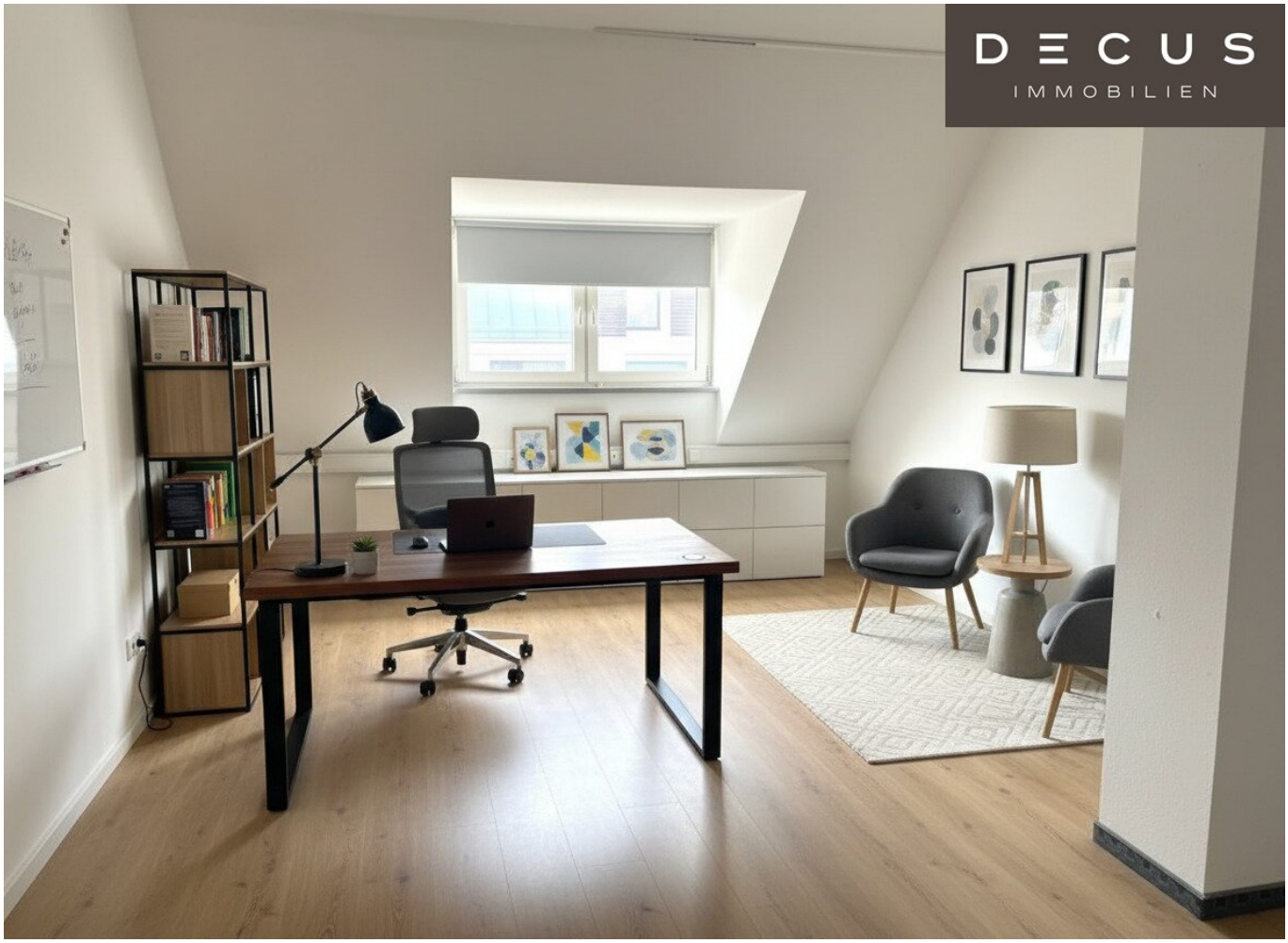
+ + + GEKÜHLTES DACHGESCHOSS-BÜRO mit Terrasse + + + unmittelbare U-Bahn-Nähe + + +



Objektnummer: 1144212/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	197,00 m²
Kaltmiete (netto)	2.462,50 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	768,30 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

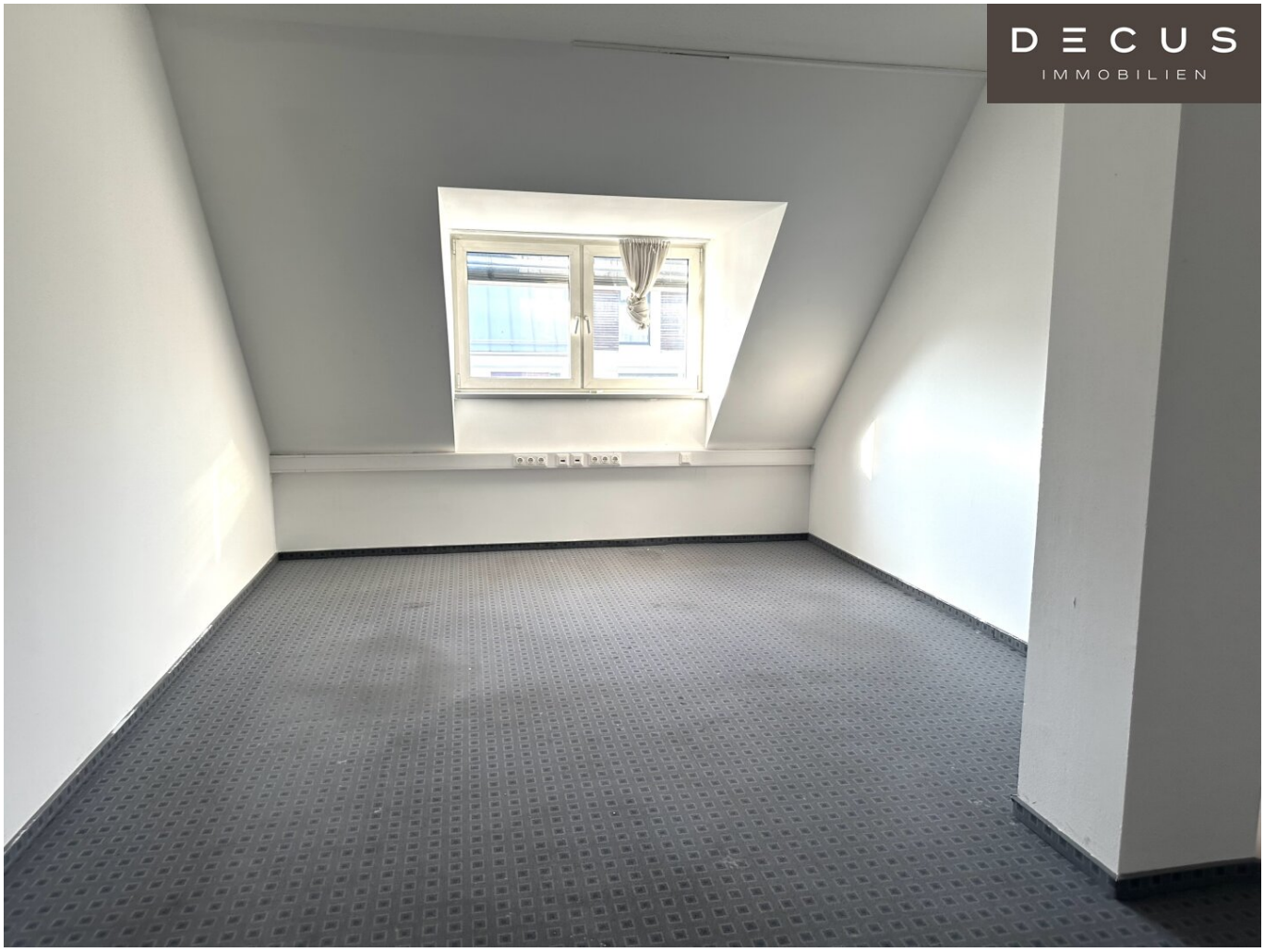
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

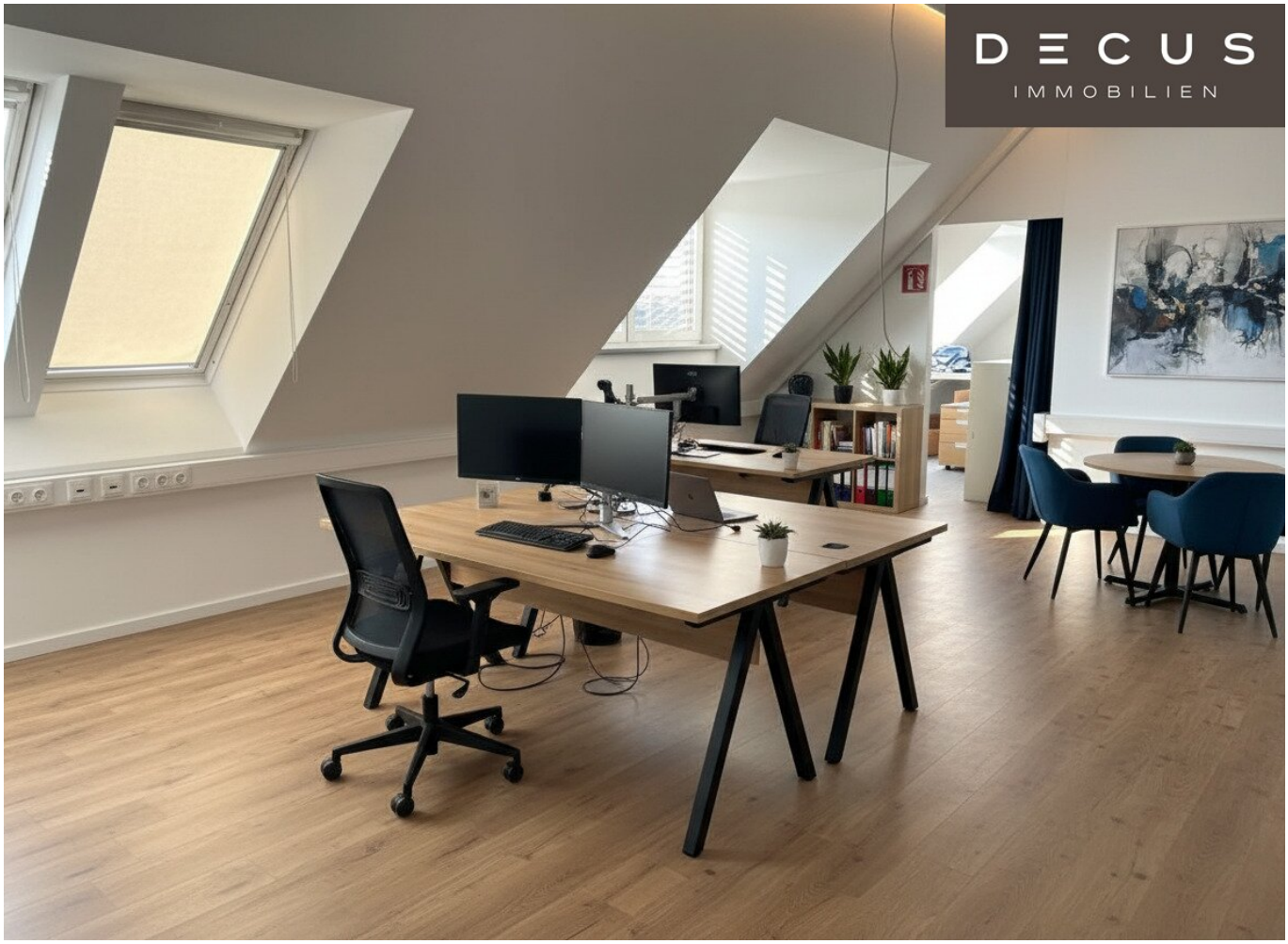
Ihr Ansprechpartner

Sonja Macho

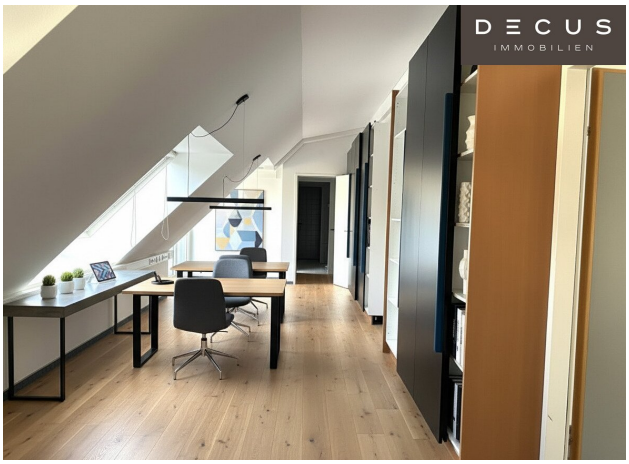
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

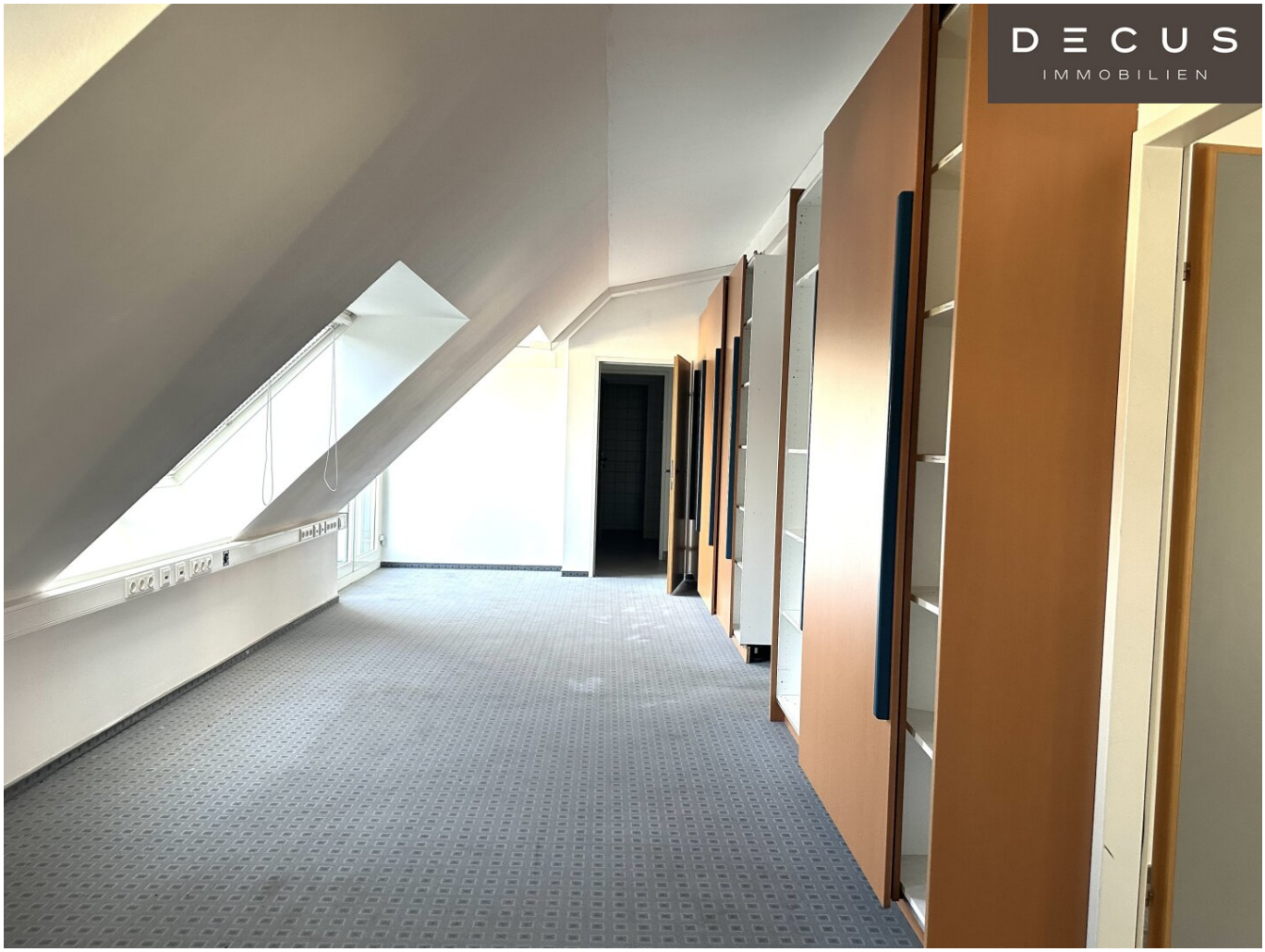
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

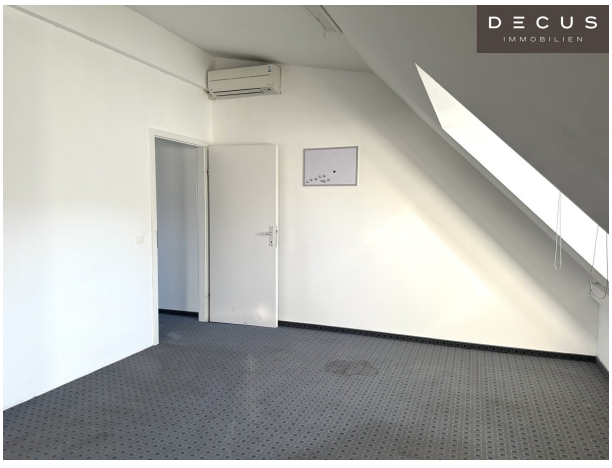


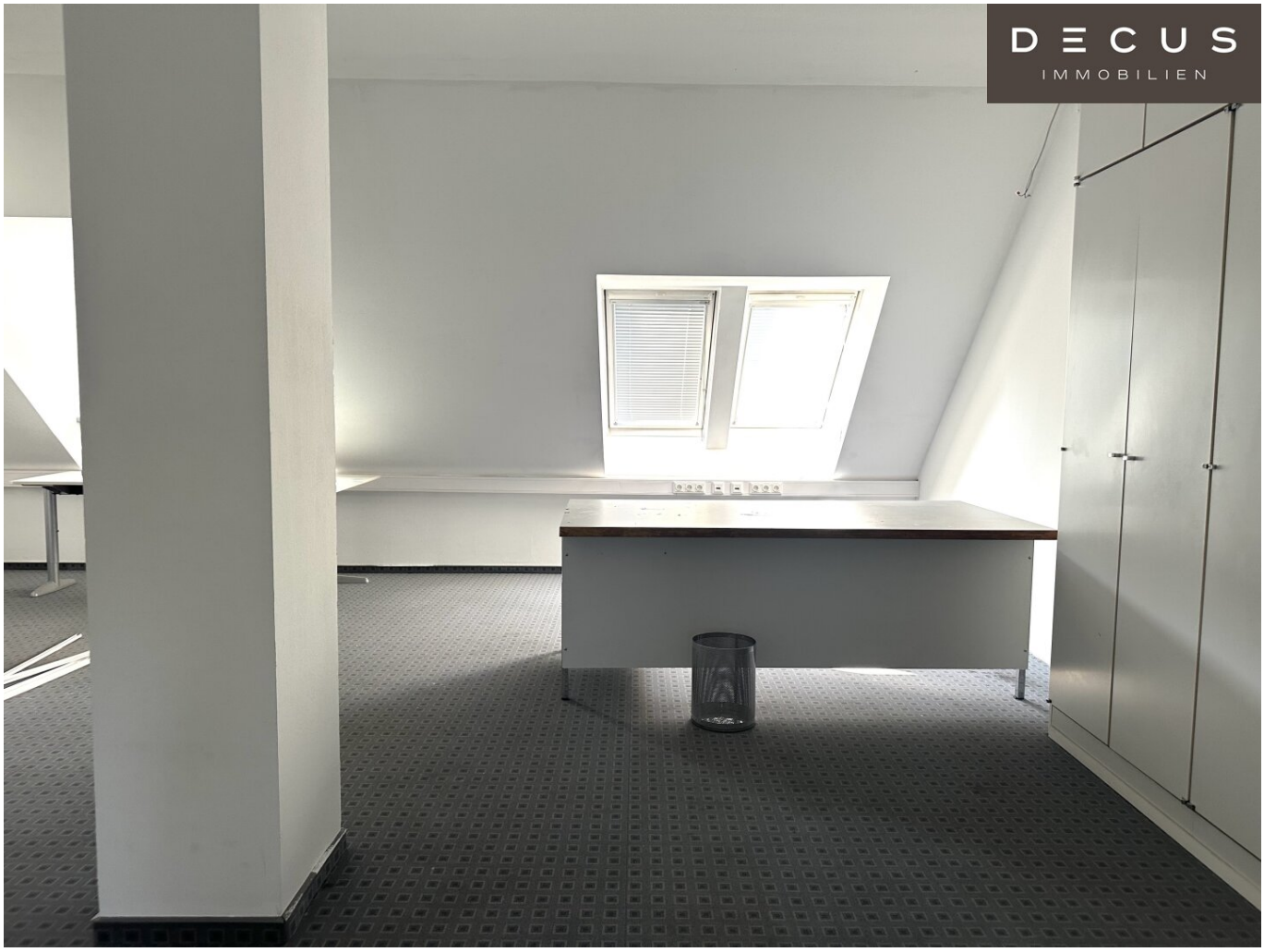

DECUS
IMMOBILIEN

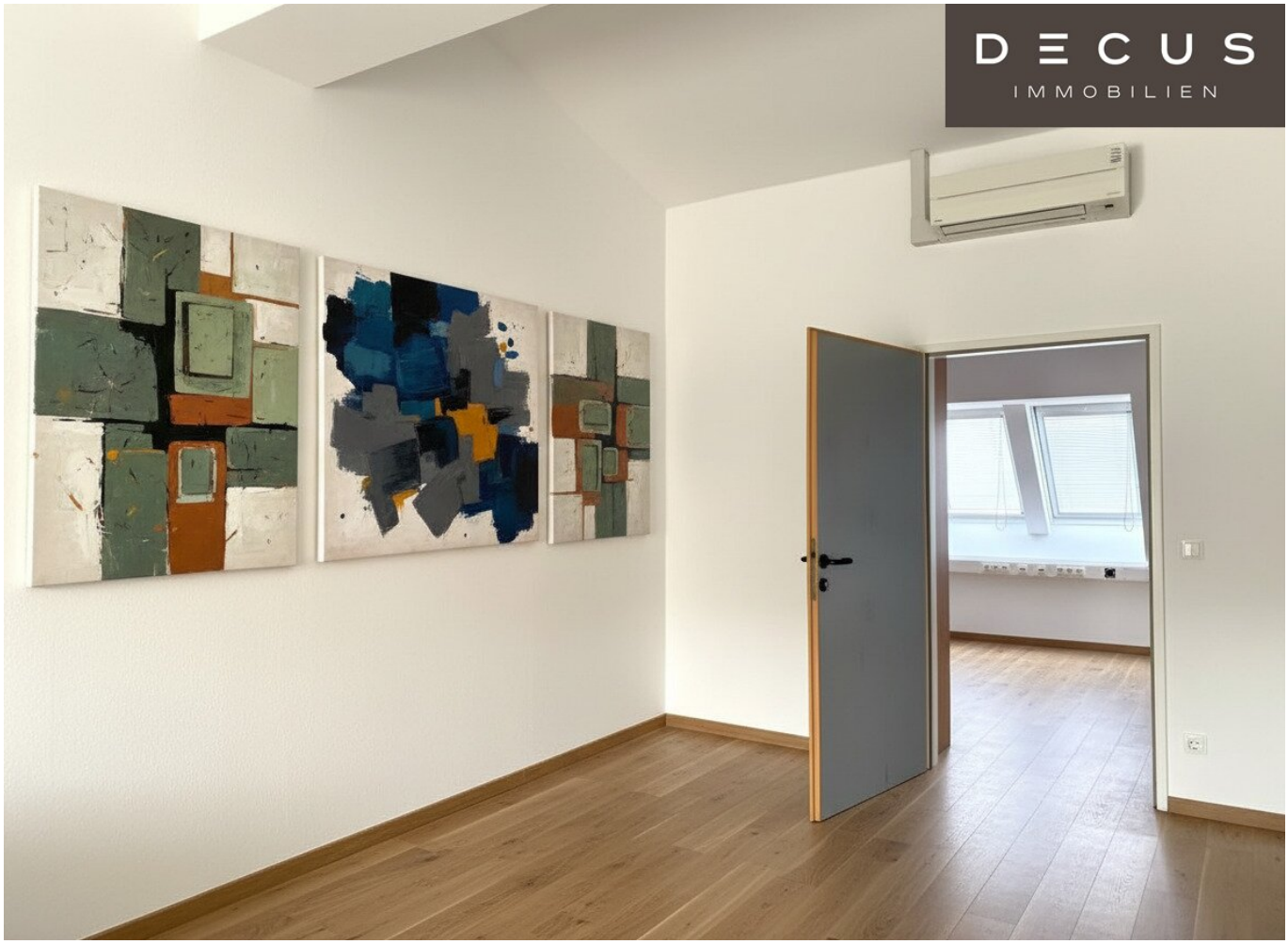
DECUS
IMMOBILIEN

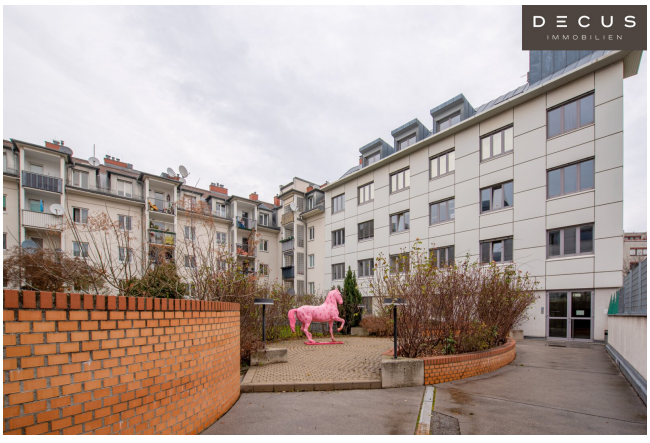

DECUS
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in parallel zur Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße. Der Bahnhof Meidling mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Bahn, S-Bahn und Wiener Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Objekt zeichnet sich durch seine Lage aus, der Garten zwischen den beiden Häusern ist ansprechend gestaltet und lädt zum Verweilen ein.

Durch die Lage ist beste Infrastruktur gegeben und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants befinden sich in Gehweite.

Die ARCADE MEIDLING samt U-Bahn Anbindung ist nur einige Schritte entfernt.

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

- **Mietdauer: nach Vereinbarung**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.876,96**

Lagerflächen: nach Rücksprache

Ausstattung: dzt. unsaniert

Haus 1, DG-Büro

- Ausblick in den Innenhof
- Serverraum abgetrennt im Empfangsbereich
- dzt. 1 Empfang und 1 abgetrennter Raum
- dzt. 2 weitere Räume (zentral begehbar)
- **Räume flexibel teilbar**
- EDV-Verkabelung vorhanden
- abgehängte Pendelleuchten
- **Kühlung via Splitgeräte**
- öffenbare Fenster
- Teppichboden
- eingerichtete Teeküche mit Essplatz
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fußbodenheizung durch eine Gaszentralheizung
- Bodenkühlung
- tlw. elektrische Außenjalousien

- tlw. innenliegender Sonnenschutz
- Alarmanlage
- **Terrasse**
- **barrierefrei**
- **Glasfaser im Haus (Verkabelung ins Büro: Mietersache)**

HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 55kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, E-Ladestation vorhanden

dzt. 4 Stk. verfügbar | € 99,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

Verkehrsanbindung:

Exzellente Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz (U-Bahn, Schnell- und Straßenbahn, Busnetz, Badner Bahn). Individuell mit dem PKW bestens über den Gürtel zu erreichen. Der **Bahnhof Wien Meidling** befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Zugang zur U-Bahn-Station der **Linie U6** befindet sich in der gleichen Gasse.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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-, 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 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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap