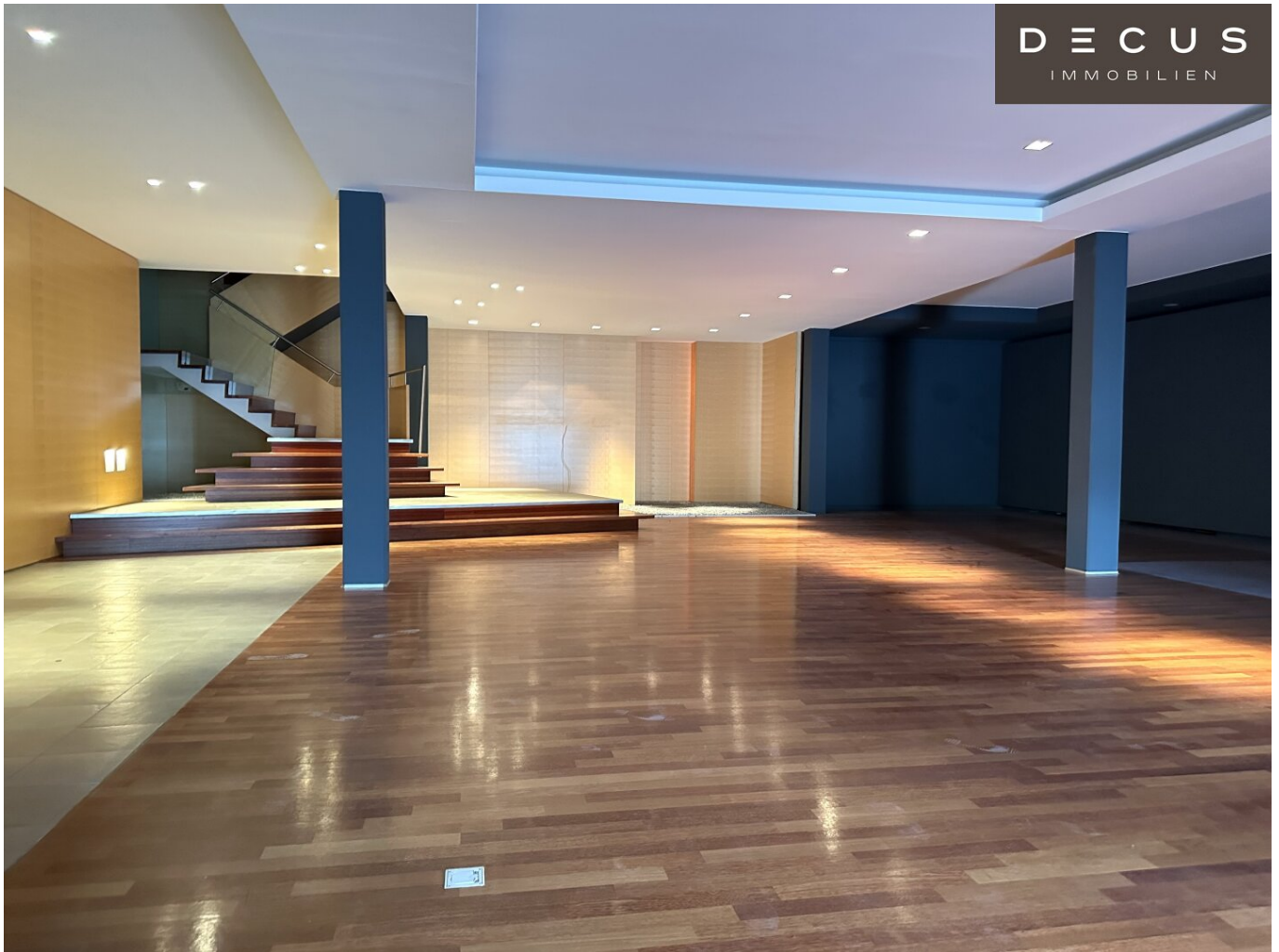


**+++ NUSSDORFER PLATZ +++ Staffelmiete +++  
Flächen über 2 Etagen mit Terrasse +++**



**Objektnummer: 1144617/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	608,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.083,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.593,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Lift, exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

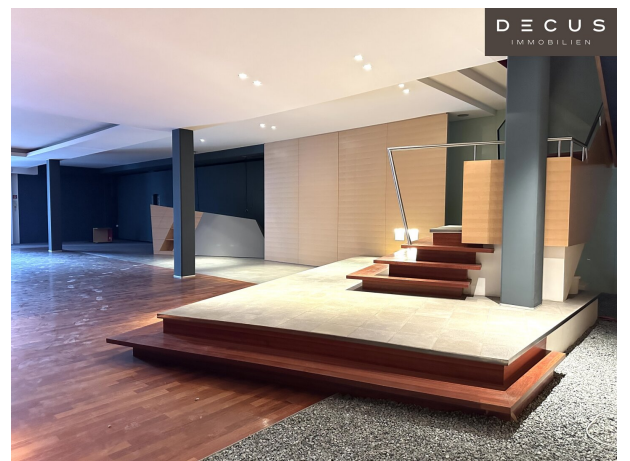
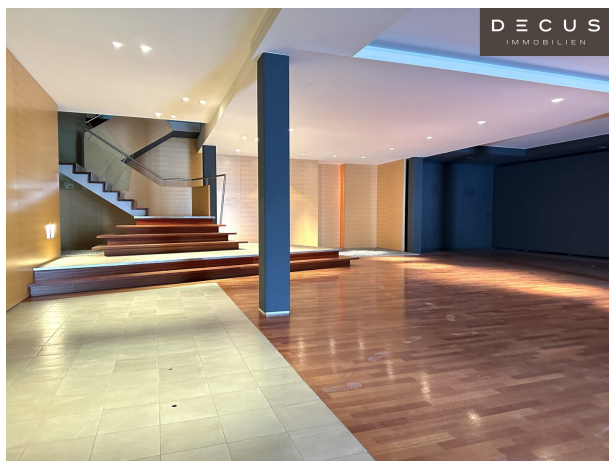
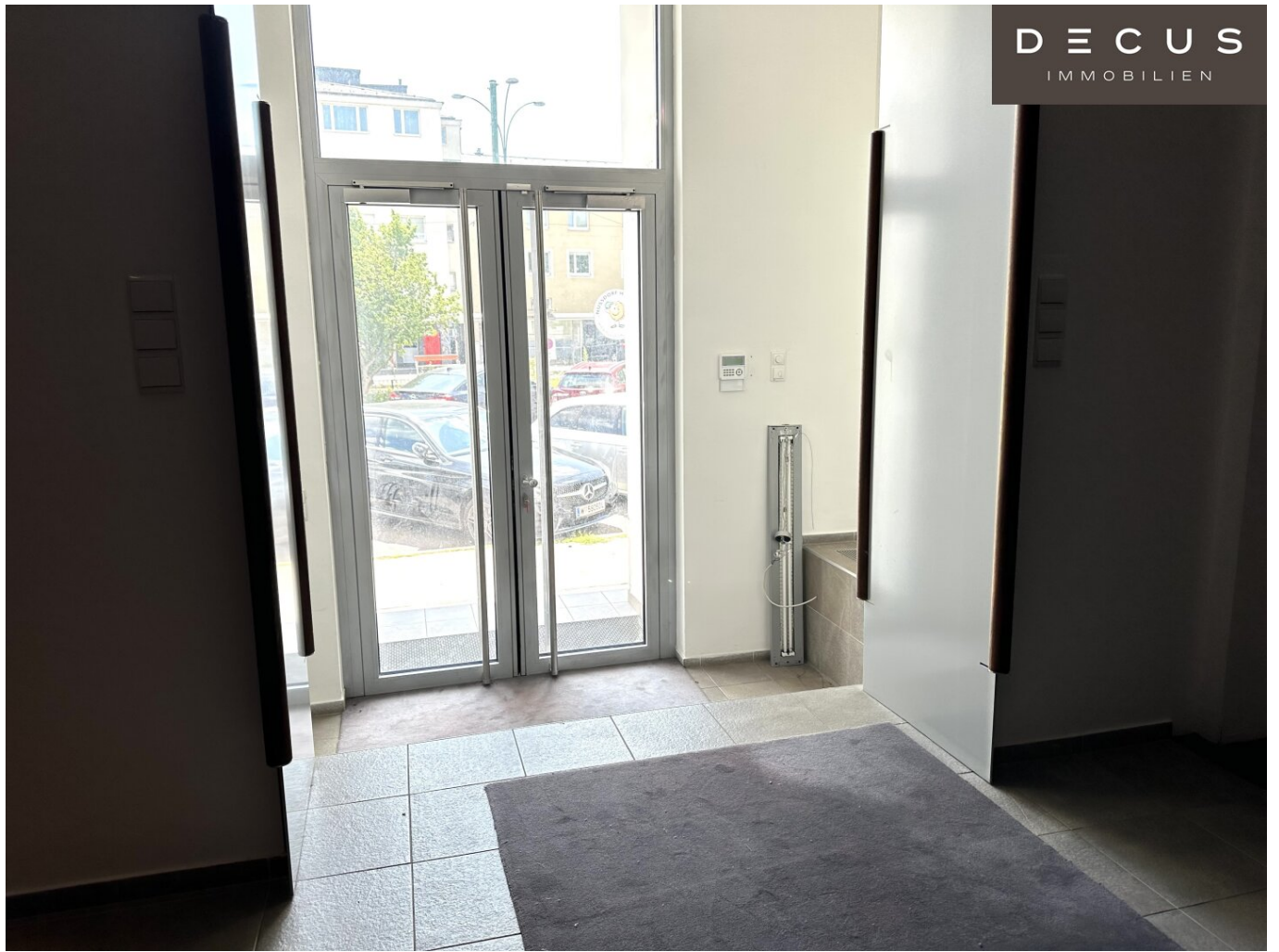
## Ihr Ansprechpartner



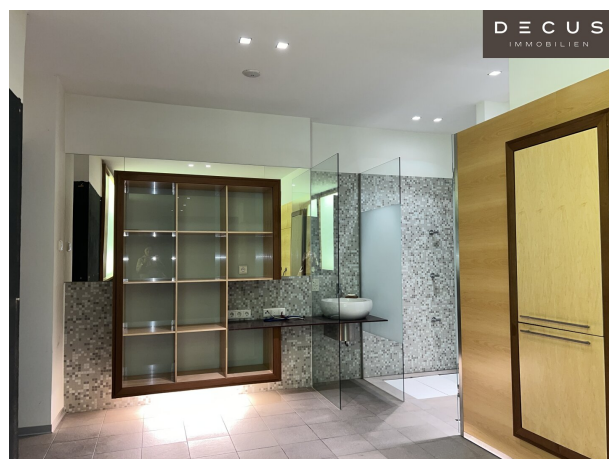
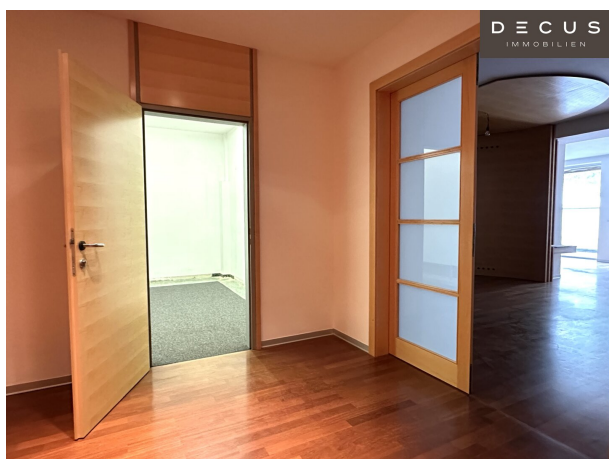
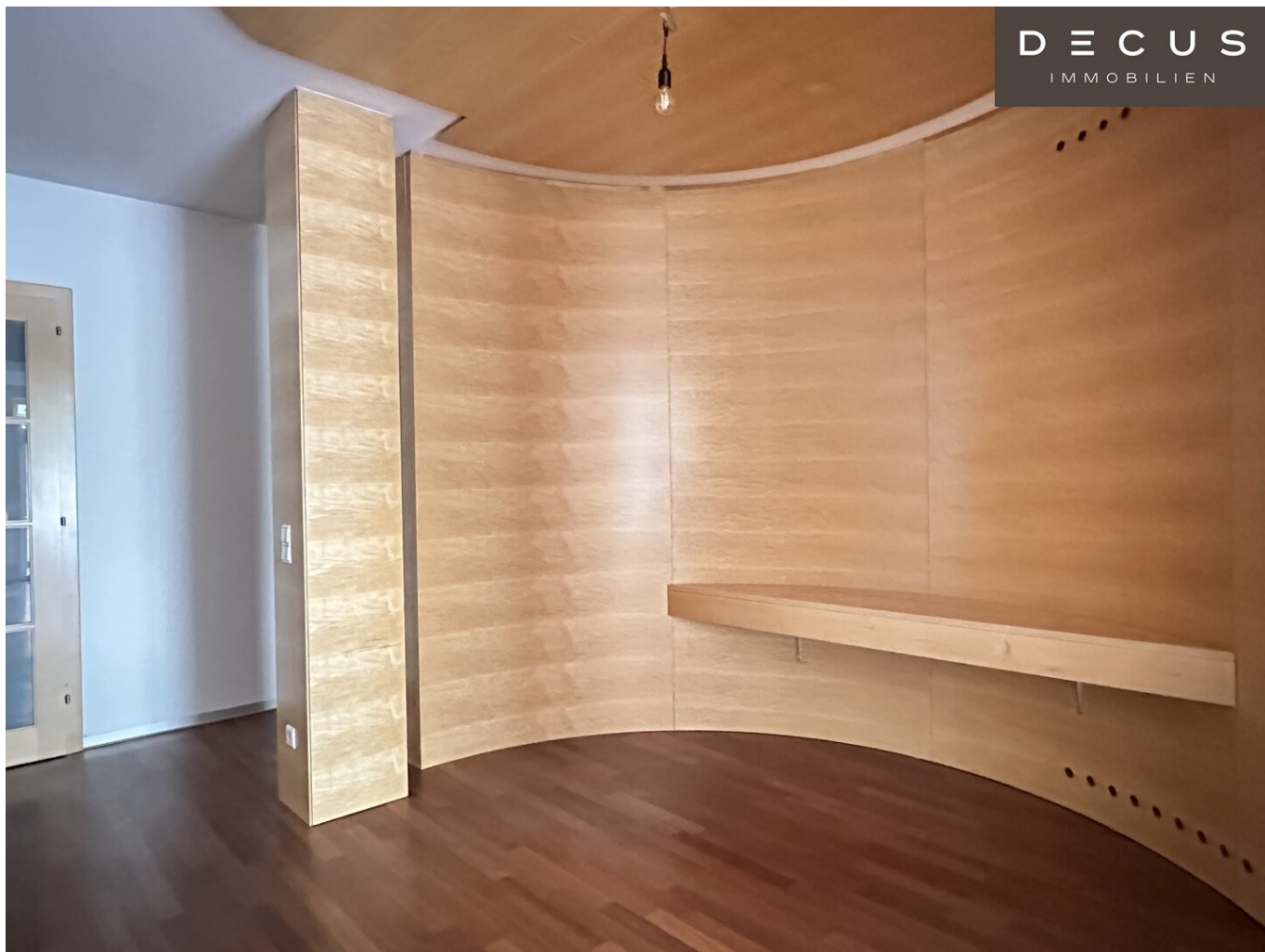
### Sonja Macho

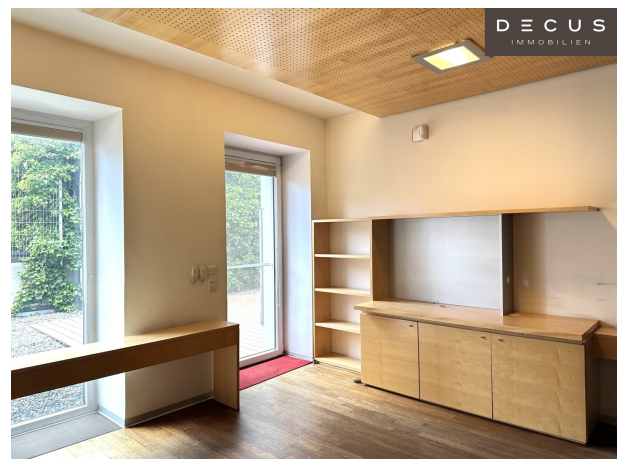
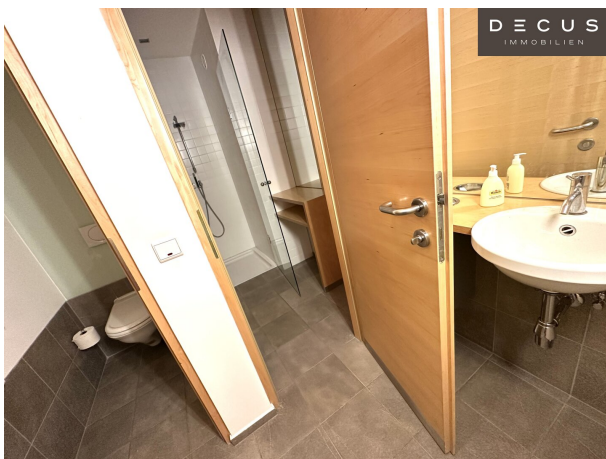
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

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



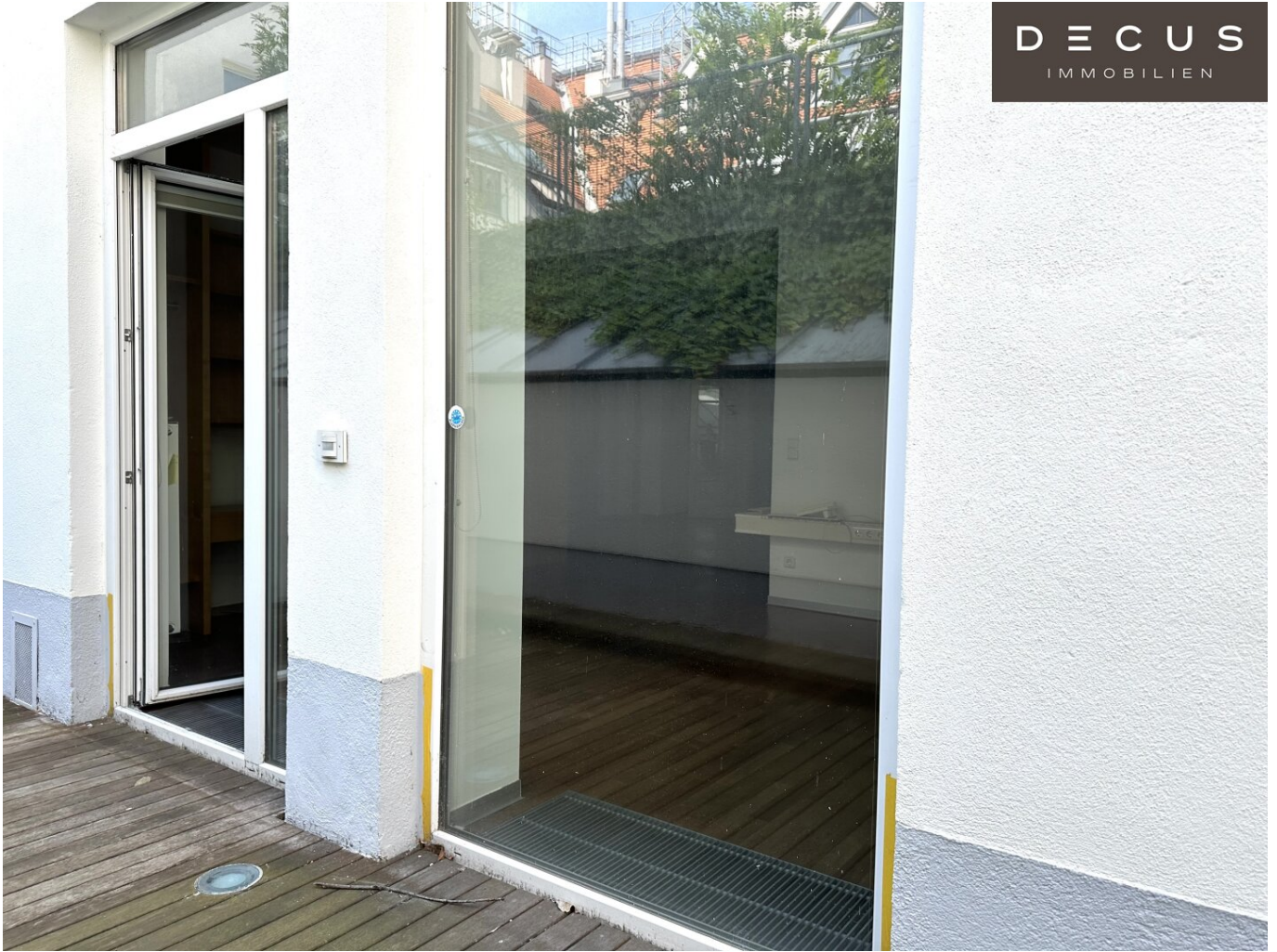








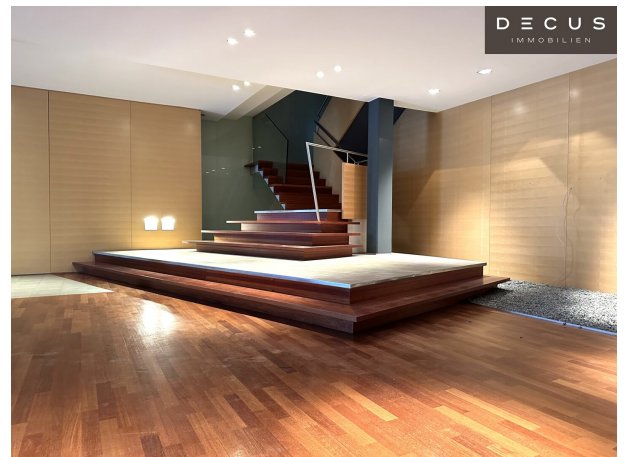
DECUS  
IMMOBILIEN



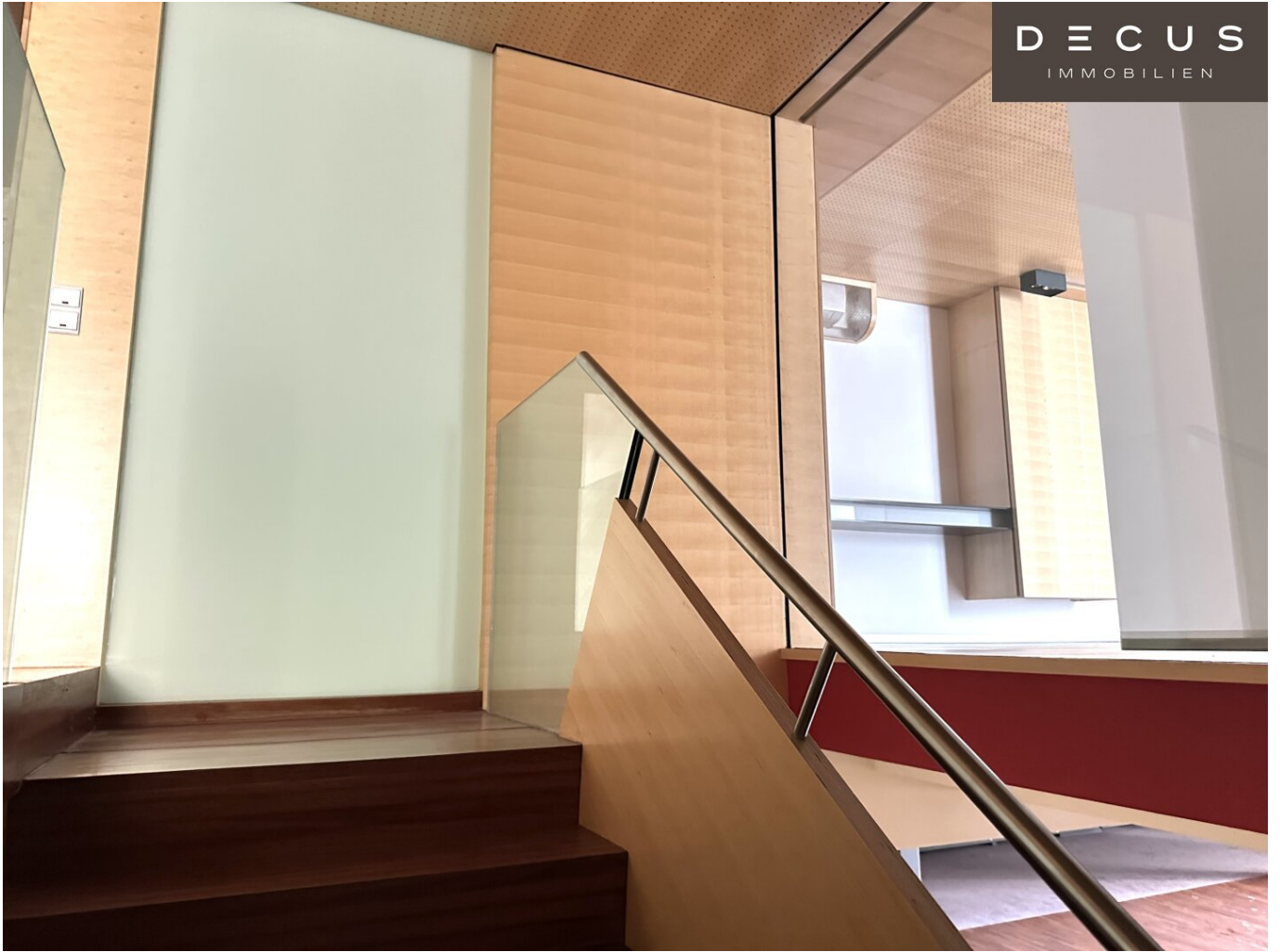
DECUS  
IMMOBILIEN



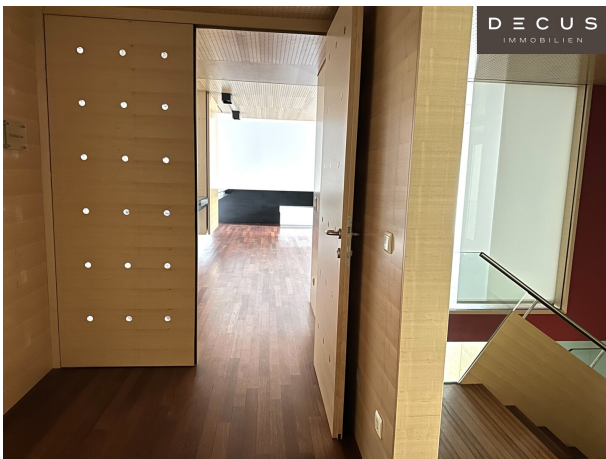
DECUS  
IMMOBILIEN



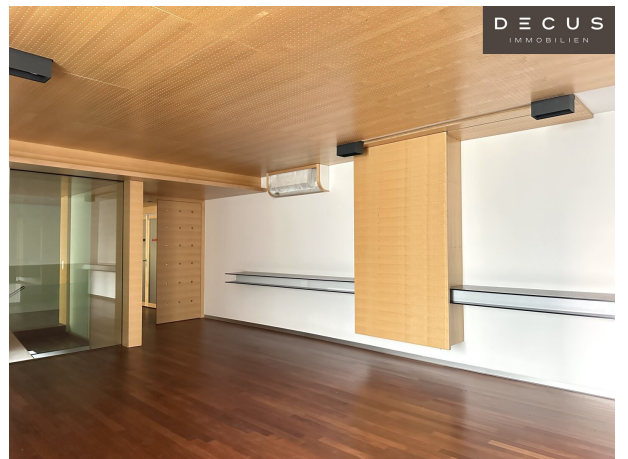
DECUS  
IMMOBILIEN



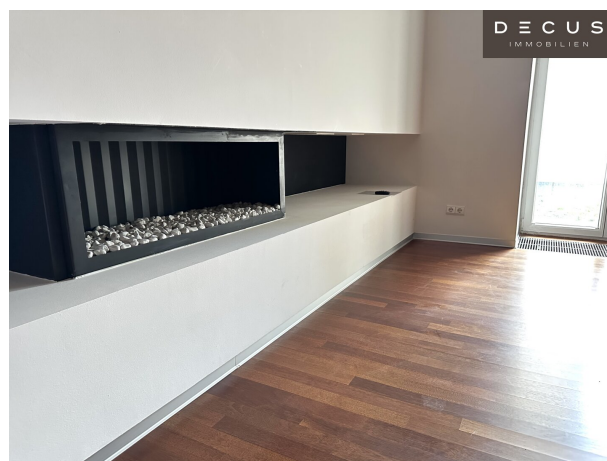
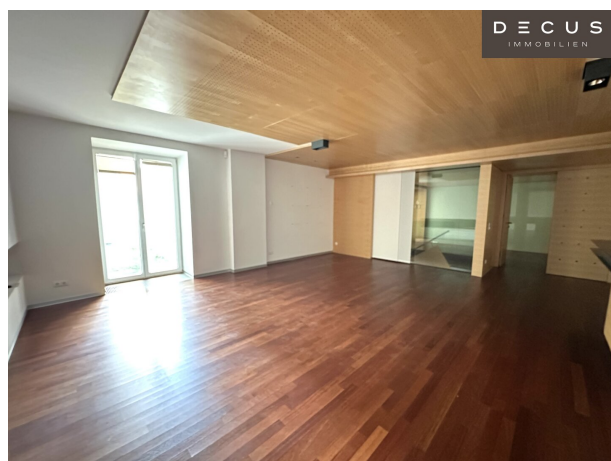
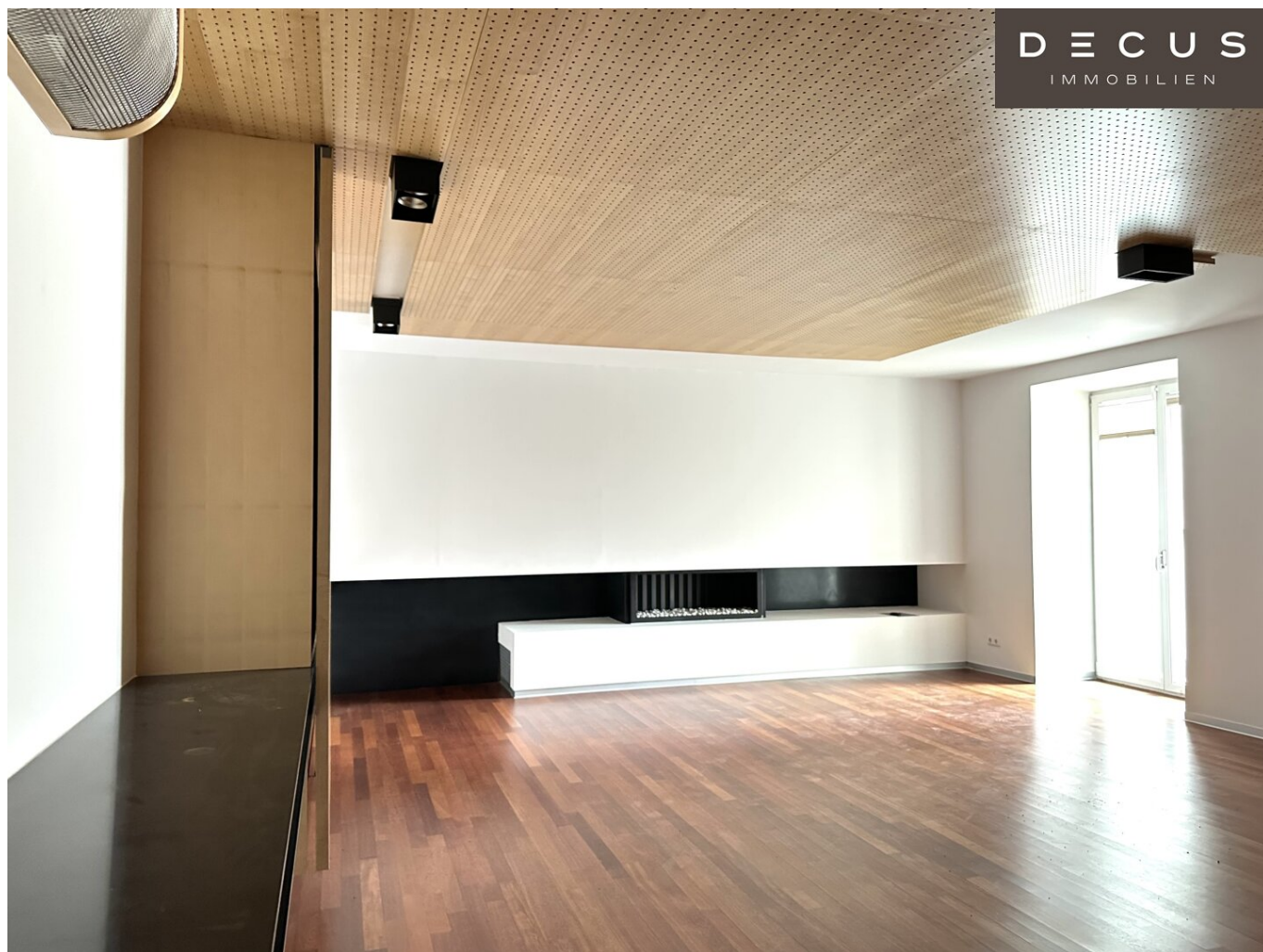
DECUS  
IMMOBILIEN



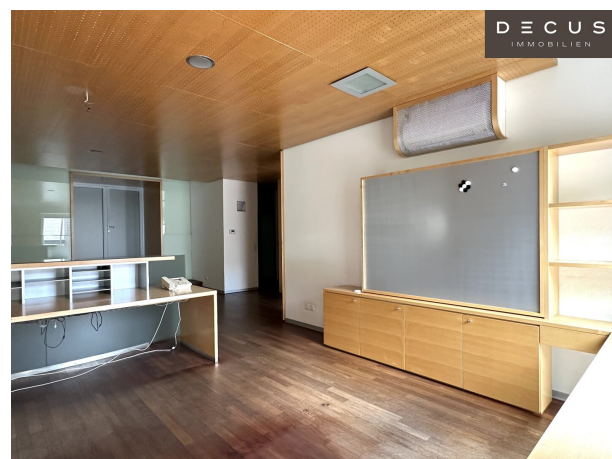
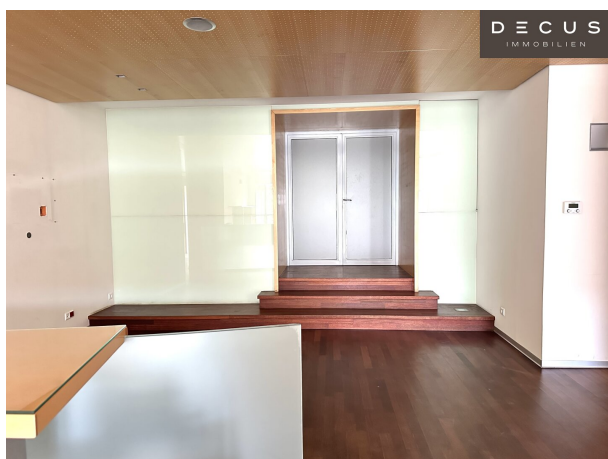
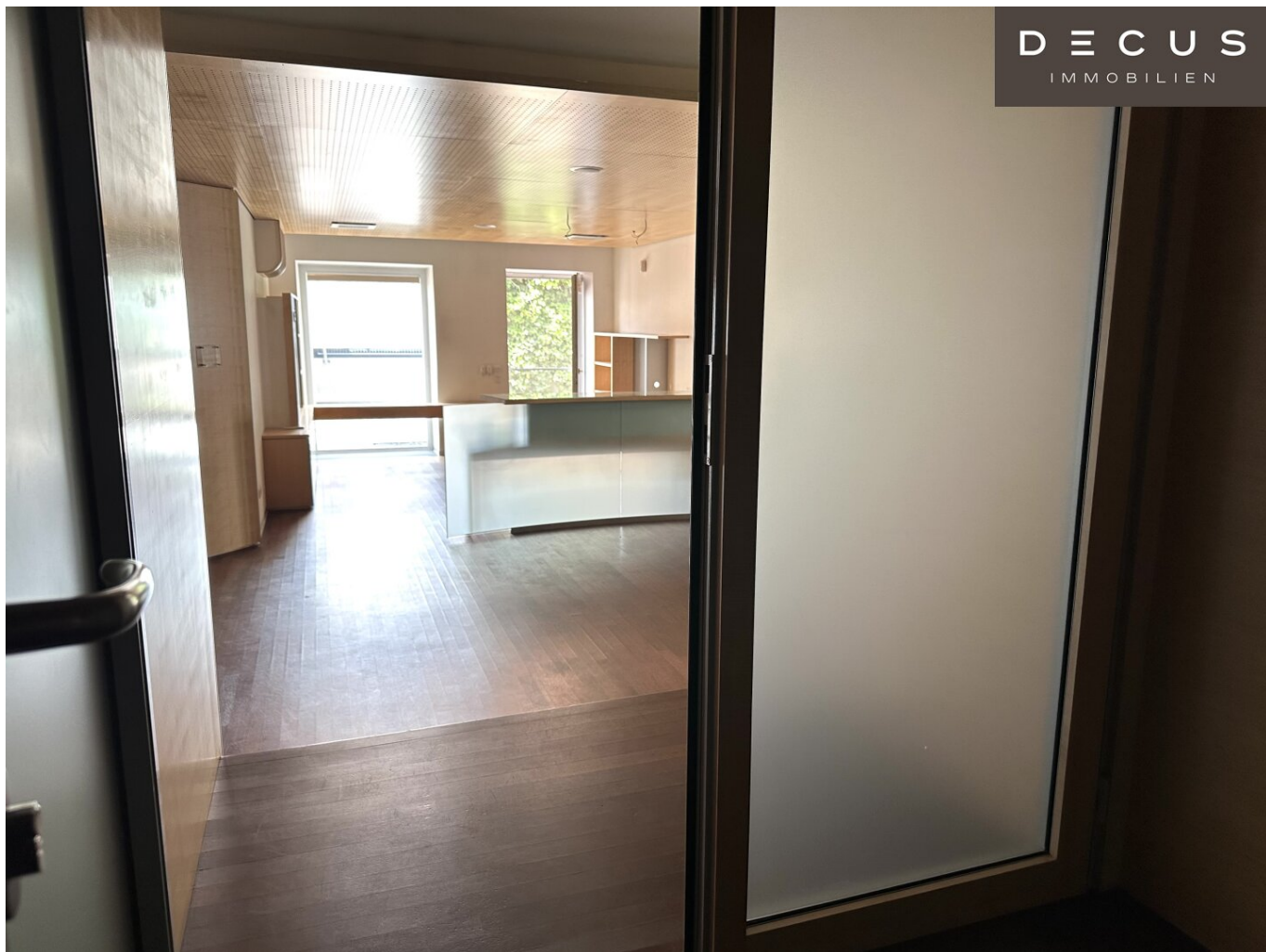
DECUS  
IMMOBILIEN

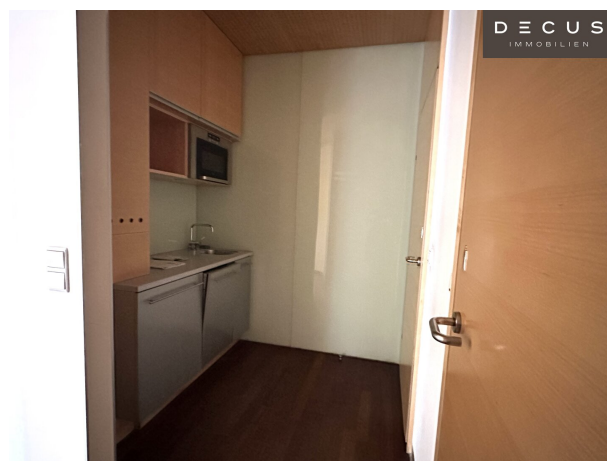
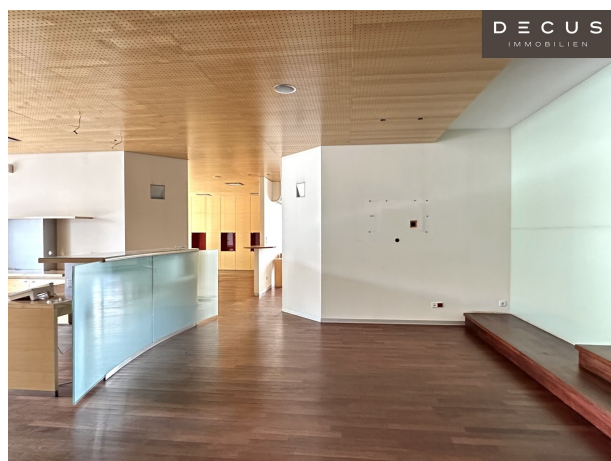
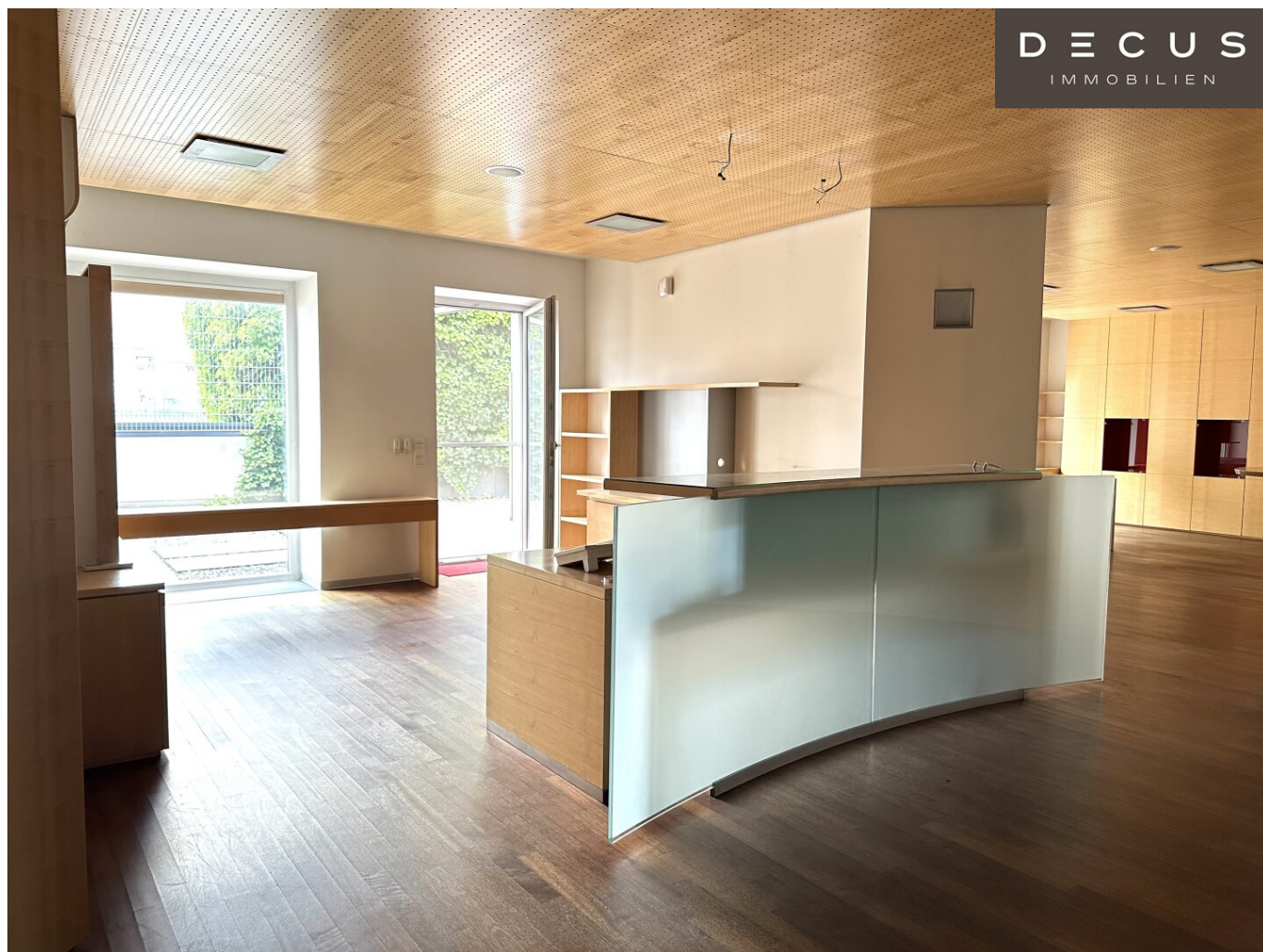




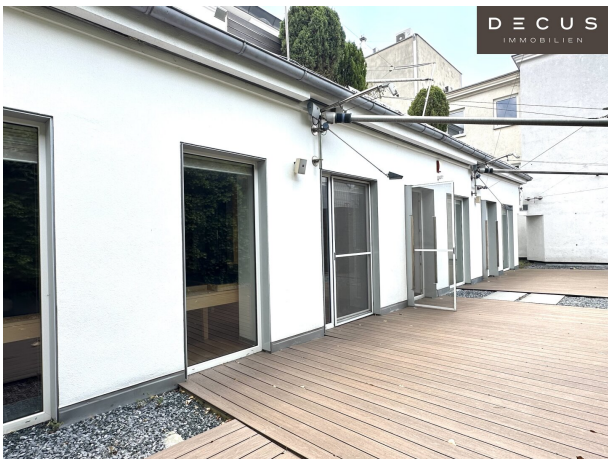
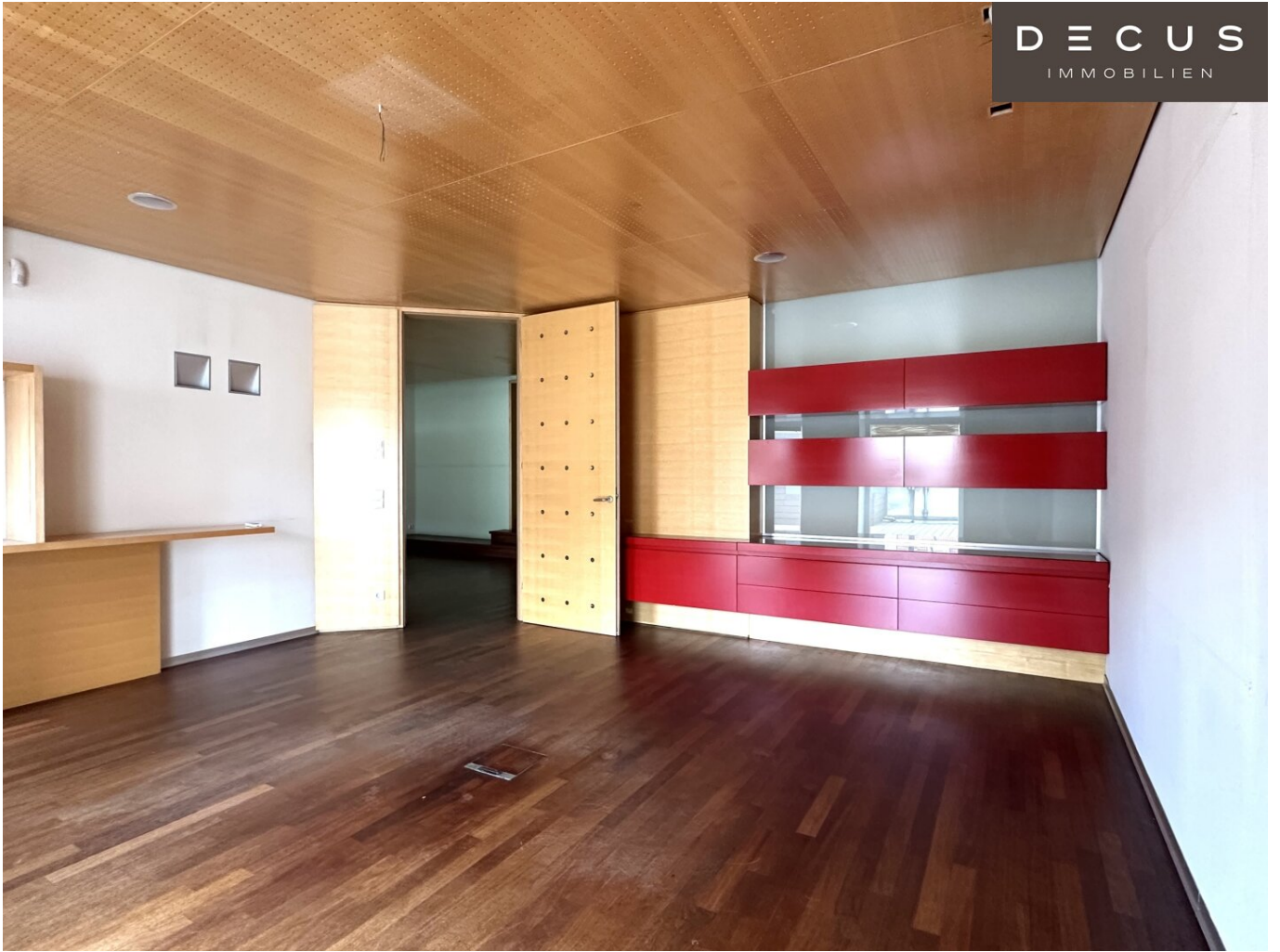




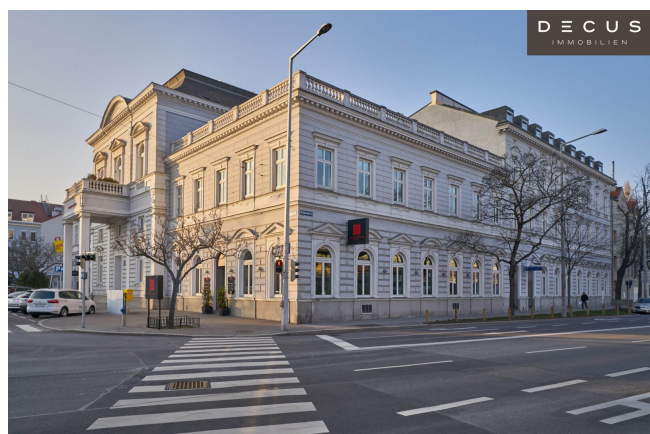
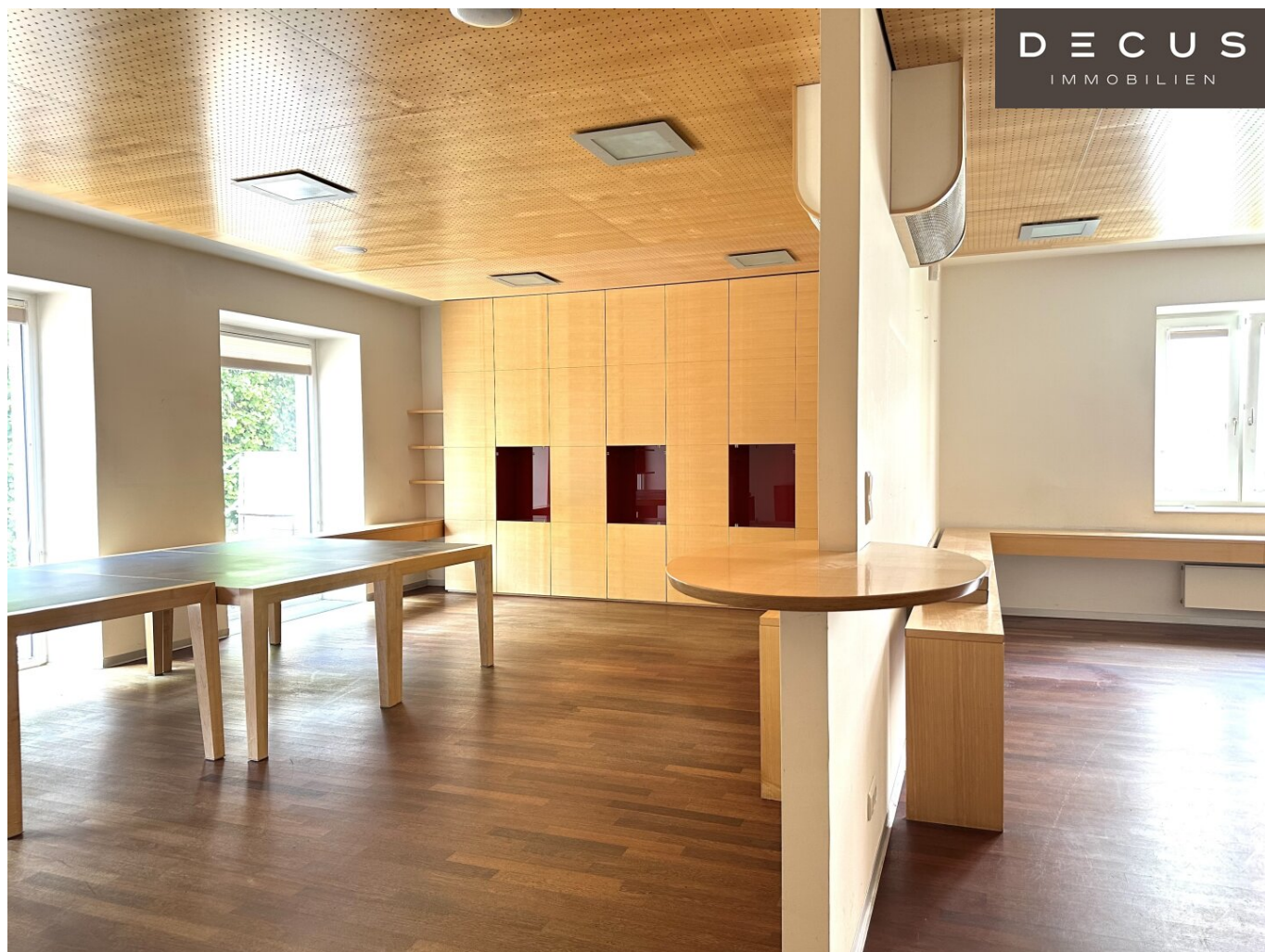








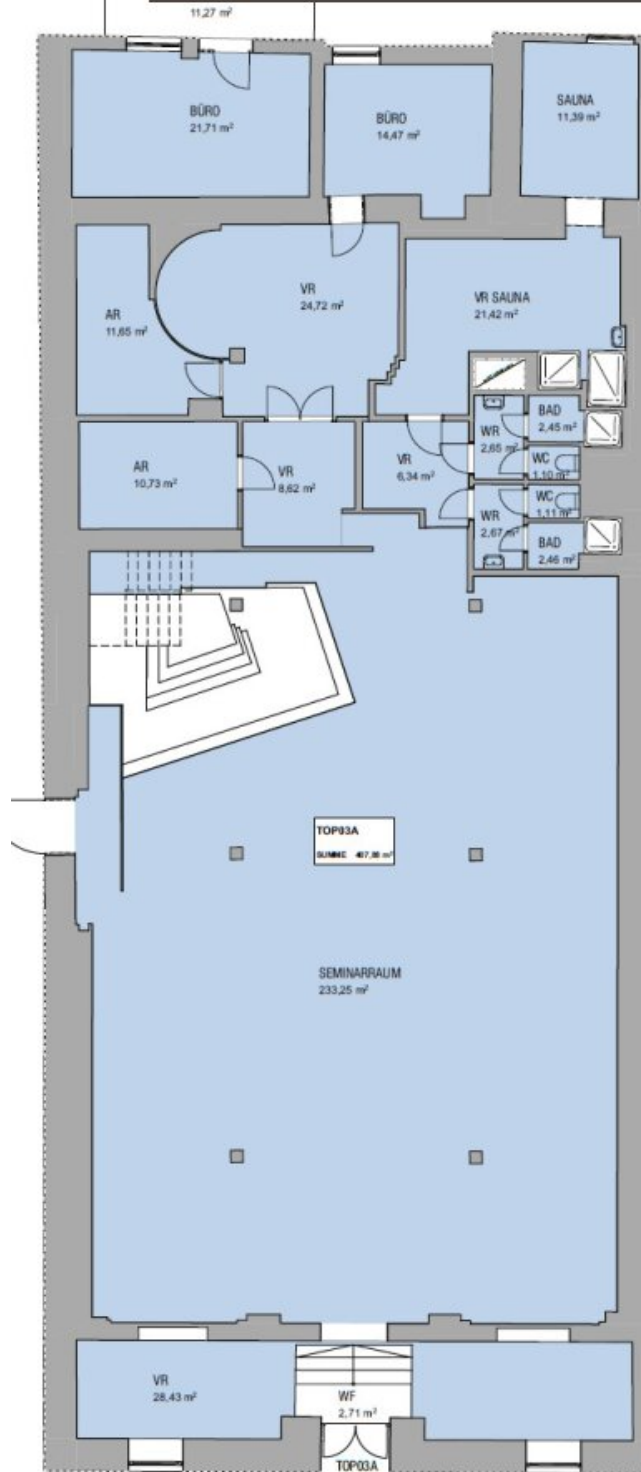






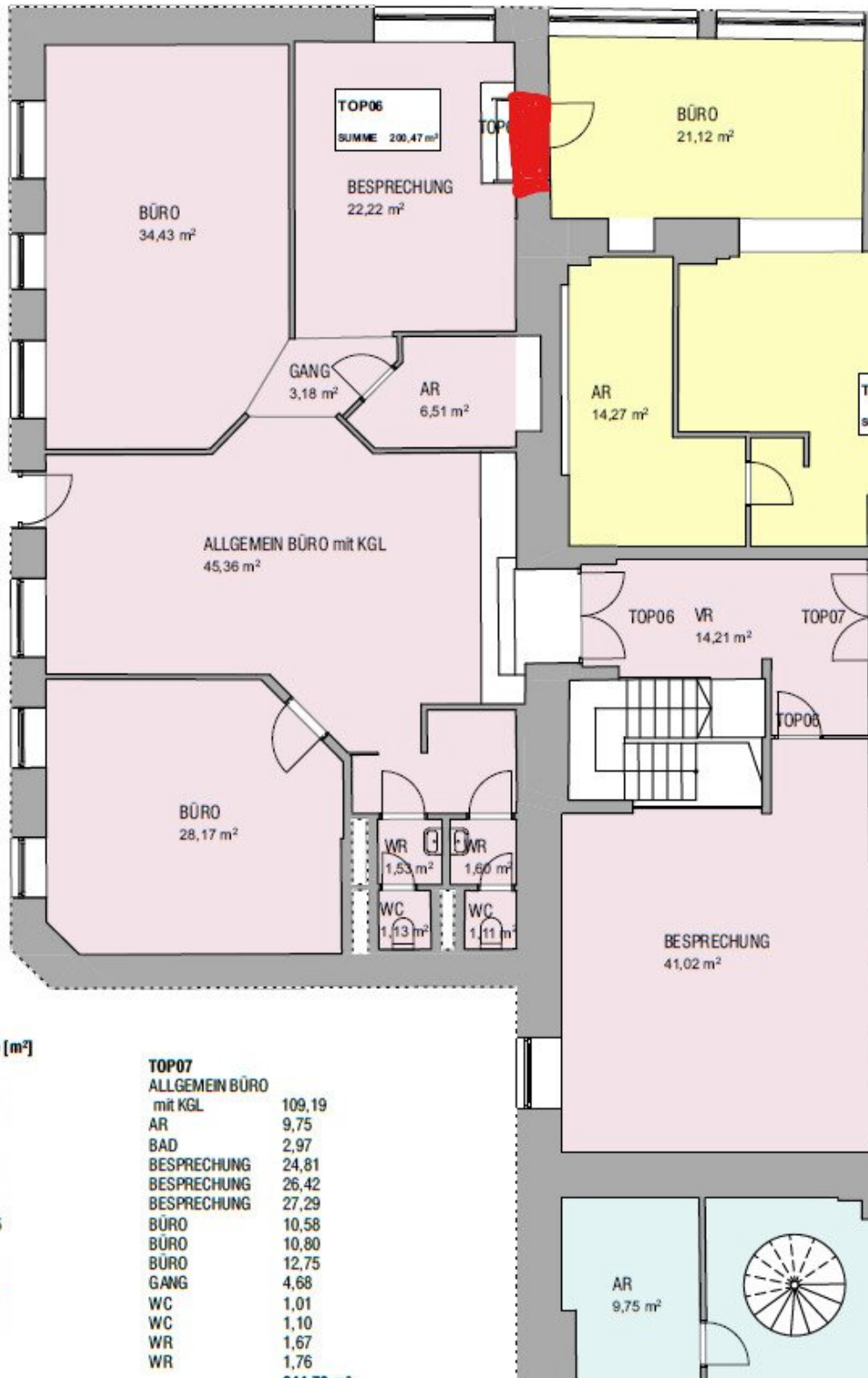
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



## Fläche [m²]

10,73  
11,65  
2,45  
2,46  
14,47  
21,71  
11,39  
233,25  
6,34  
8,62  
24,72  
28,43  
21,42  
1,10  
1,11  
2 71

## TOP07

ALLGEMEIN BÜRO mit KGL 109,19  
AR 9,75  
BAD 2,97  
BESPRECHUNG 24,81  
BESPRECHUNG 26,42  
BESPRECHUNG 27,29  
BÜRO 10,58  
BÜRO 10,80  
BÜRO 12,75  
GANG 4,68  
WC 1,01  
WC 1,10  
WR 1,67  
WR 1,76  
244 78 m²



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Bürogebäude befindet sich am bekannten **Nußdorfer Platz** im 19. Bezirk und die Umgebung bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern und Restaurants.

Kulinarisch versorgt wird man durch das traditionelle Restaurant **Plachutta** Nußdorf oder das Gasthaus Zum Renner, welche beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Die ab sofort vermietbare, hochwertig ausgestattete Einheit mit ca. 608 m<sup>2</sup> mit Freiflächen, erstreckt sich vom Erdgeschoss (ca. 400 m<sup>2</sup>), verbunden bis in das 1. Obergeschoss (ca. 200 m<sup>2</sup>), Obergeschoss befindet sich eine großzügige zur alleinigen Nutzung Terrasse, im Erdgeschoss ein Ausgang zur Terrasse.

Hinweis: es ist möglich noch eine Fläche mit ca. 120 m<sup>2</sup> 1. Obergeschoss zu mieten: insgesamt somit ca. 730 m<sup>2</sup> verfügbar an dem Standort.

Es handelt sich hier um eine sehr besondere Fläche, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen Eindruck zu verschaffen, ob das Objekt Ihre Ansprüche passend zu Ihrem Konzept, erfüllt.

Teilen Sie uns in **SCHRIFTLICHEN** Anfragen Ihre gewünschte Nutzung, in einer kurzen Schilderung mit und übermitteln Sie uns auch Ihre vollständigen Firmen- und Kontaktdaten.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre

## Miete, Büro: Staffelmiete

1. Jahr: € 7,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto

2. Jahr: € 8,00/m²/Monat/netto

3. Jahr: € 9,00/m²/Monat/netto

ab 4. Jahr: € 10,00/m²/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 1.592,93/Monat/netto

Aufzugskosten für das Obergeschoss: ca. € 28,69/Monat/netto

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

### **Ausstattung:**

- eigener Straßenzugang
- hochwertige, nach Maß angefertigte Tischlerausstattung
- Parkettböden
- öffnenbare Fenster
- tlw. Kühlung
- Gasetagenheizung
- **Terrassenausgang im EG | ca. 11 m² können separat abgetrennt werden für Alleinnutzung**

- großzügige Terrasse im OG
- **SIEHE PLAN IN BLAU | EG:** tlw. bis ca. 3 m Raumhöhe, Open-Space Bereich lt. Plan mit ca. 233 m<sup>2</sup> (unbelichtet), Abstellräume, Büroräume, getrennte Sanitäreinheiten mit Dusche, separate Dusche, Garderobe, Spints,
- **SIEHE PLAN IN ROSA | OG:** bis ca. 2,60 m Raumhöhe, mit Innenstiege zum EG verbunden, großzügiger Empfang, Abstellräume, Büro-/Besprechungsräume (tlw. open-space), Spints, Teeküchen, getrennte Sanitäreinheiten, Terrasse
- nicht barrierefrei

### **Stellplätze:**

Garagen-Stellplätze im Haus

Stapelparker verfügbar: € 100,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 43,60kWh/m<sup>2</sup>.

### **Verkehrsanbindung:**

Perfekt gelegen für den Individualverkehr, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4, S-Bahn Nußdorf, Autobus und Straßenbahnlinien) sehr gut erreichbar.

Die U4 Heiligenstadt ist in bis zu 10 min Fußweg erreichbar.

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-/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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap