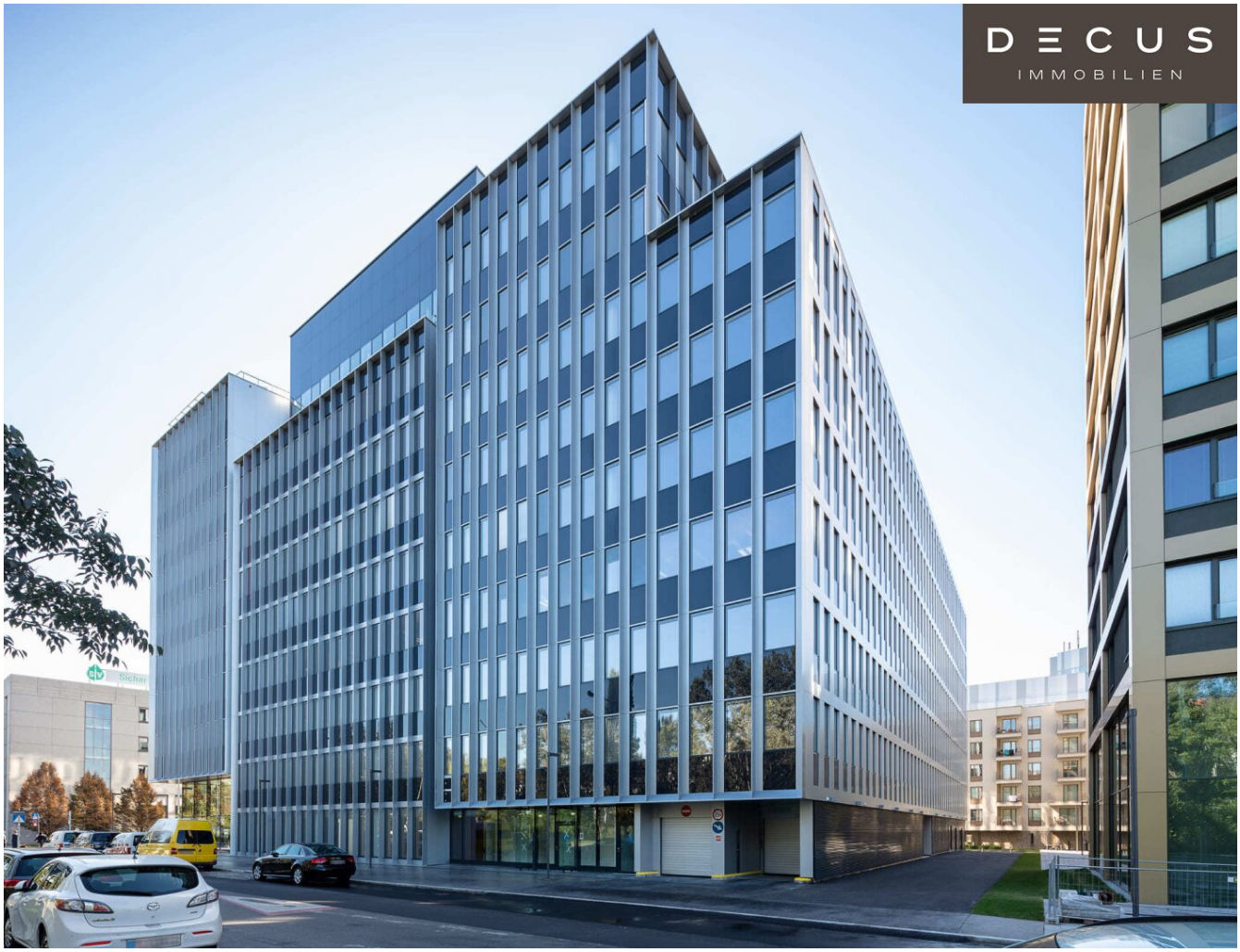
+ + + ViE | LOVE WORK. LOVE LIFE + + + BÜRO MIT TERRASSE + + +



Objektnummer: 369025/3

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.624,00 m²
Heizwärmebedarf:	23,65 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	27.445,60 €
Miete / m²	16,90 €
Betriebskosten:	8.932,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka-Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

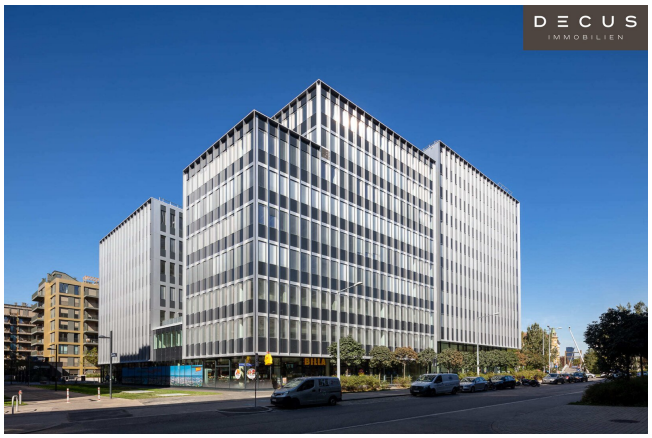
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

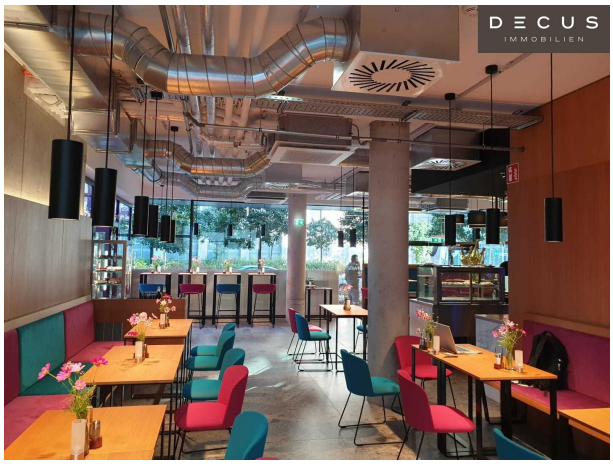
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

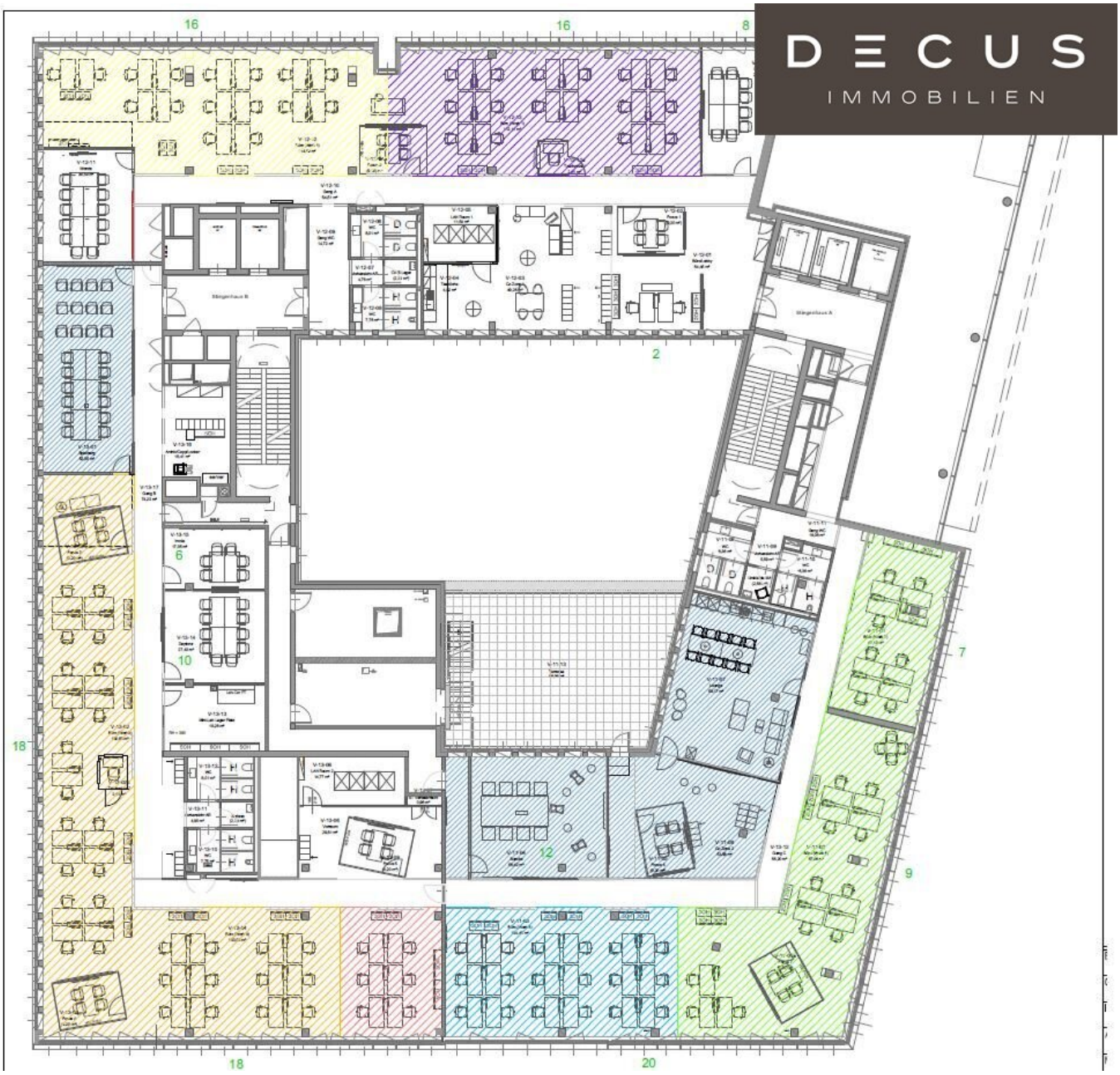
T +43 664 16 096 66

H +43 664 16
F +43 1 35 60

Gerne stehe i ur
Verfügung.







DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Effizient, flexibel, ökologisch: Hochmoderne Büroflächen im 3. Bezirk.

Das **Bürogebäude ViE** überzeugt mit einer DGNB Platinum Zertifizierung und erzielt damit exzellente technische und ökologische Standards.

Die repräsentative Lobby mit Empfang und großzügigen Aufenthalts- und Arbeitsbereichen sowie die

umfassende Infrastruktur direkt im Gebäude (Billa, La ViE Bistro) sowie am Gelände (Brass Monkey Cafe, Restaurant Ebi, SV Kantine, Fit Inn Fitnessstudio) bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten, die das Arbeiten in Ihrem neuen Büro angenehm machen. Die allgemeinen Räumlichkeiten im gegenüberliegenden CA Immo Bürocluster Lände wie Veranstaltungsraum inkl. Serviceleistungen und der Gymnastikraum können von Mietern des ViE genutzt werden.

Durch die beidseitig durchgehend verglasten Gebäudetrakte mit einem Ausbauraster von nur 1,25 m, bieten die Büroflächen im ViE höchste Effizienz und eine fast grenzenlose Flexibilität zur Realisierung des für Ihr Unternehmen maßgeschneiderten Bürokonzepts. Kühlbalken mit Frischluftanschluss und Bodendosen jeweils in jeder zweiten Achse, eine leistungsfähige Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnungssystem sowie ein windunabhängiger integrierter Sonnenschutz sorgen für die größtmögliche Anpassungsfähigkeit und ein optimales Raumklima.

Entspannen Sie in Ihrer Mittagspause an den Ufern des Donaukanals oder im innerhalb weniger Schritte über den Erdberger Steg erreichbaren grünen Prater.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka-Angaben.

Haus und Technik:

- Dusche & Garderoben im EG (eigener Eingang für Sportler)

- Außenwerbung durch Pylon vor Gebäude möglich

- Facility Management ÖFM 24/7 erreichbar
- 5 Aufzüge, barrierefrei
- Kühlbalken, Heizkörper, Lüftung
- Gasheizung mit integriertem Solarrückgewinnungssystem
- Öffenbare Fenster und außenliegendem Sonnenschutz
- Internet Provider: A1 Telekom, Colt, UPC

Sicherheit:

- Kartensystem für 24h Zutritt
- Lobby mit Portier und Videoüberwachung

Lage und Infrastruktur:

- Direkter Verbindungssteg in den Prater über den Donaukanal
- Anbindung Flughafen über Nebenfahrbahn direkt zu A4
- Kindergarten am Areal
- Kantine am Areal

- Fahrradweg Donaukanal und Prater
- Supermarkt im Gebäude

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 23,65kWh/m².

Stellplätze:

In der hauseigenen Tiefgarage und im benachbarten Parkhaus stehen für jeden Nutzertyp ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

€ 125,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

Der Standort bietet optimale Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (5 Min. Fußweg zur U3 Station Kardinal-Nagl-Platz) und dem eigenen PKW (13 Min. bis zum Flughafen Wien und zur Innenstadt 9 Min.).

Noch schneller sind Sie aufgrund der direkten Anbindung an den Donaukanalradweg mit dem Fahrrad unterwegs (8 Min. bis zur Innenstadt). Für Sportler bietet das ViE neben Duschen und Garderoben im EG auch einen sicheren Abstellplatz für Fahrräder.

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 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 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 <1.000m

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