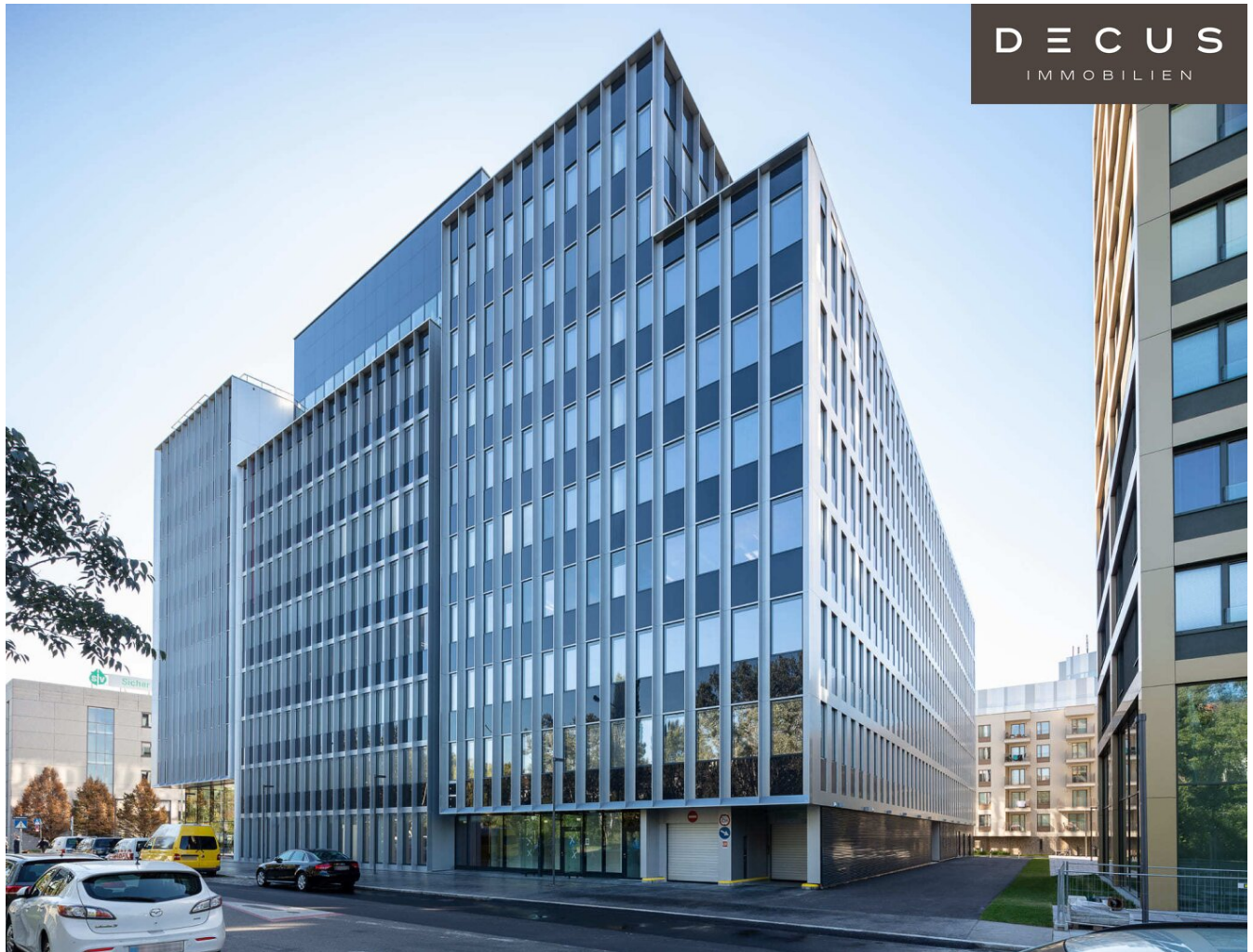


**+++ ViE | LOVE WORK. LOVE LIFE +++ BÜRO MIT  
TERRASSE +++**



**Objektnummer: 369025/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.624,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	27.445,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	8.932,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



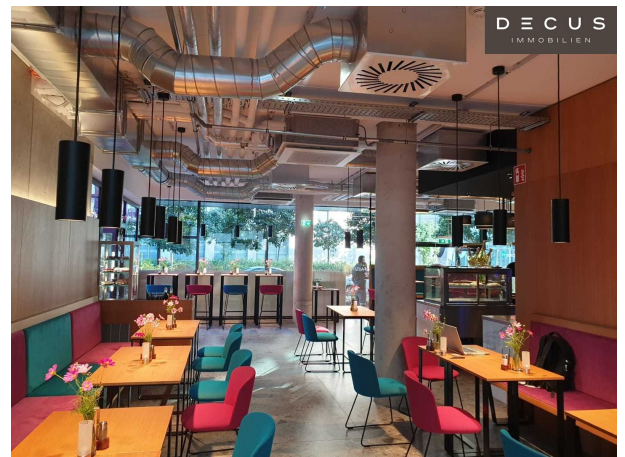
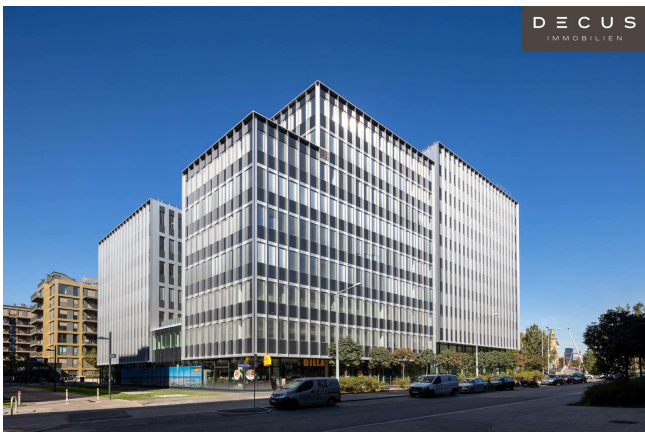
### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

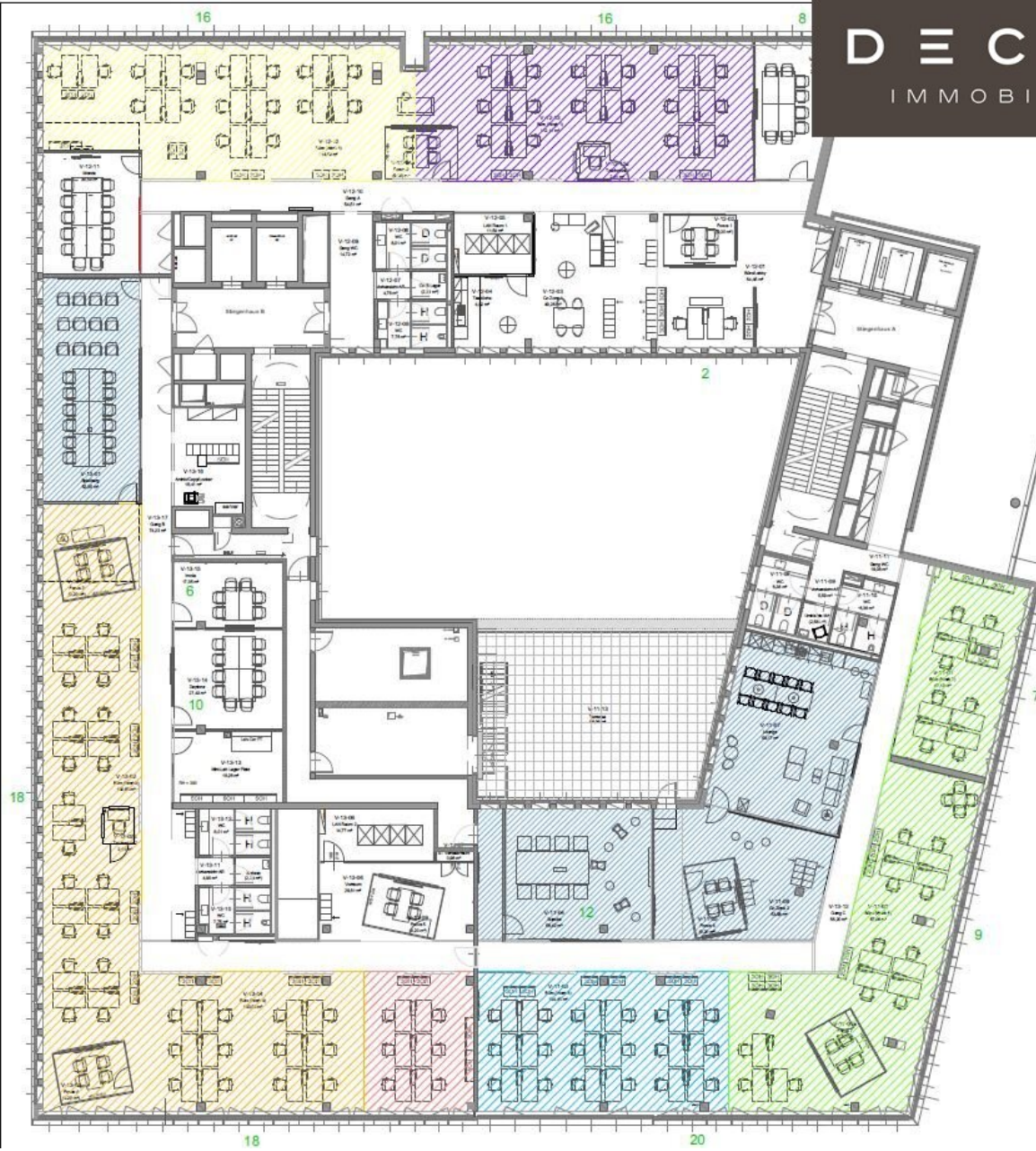
T +43 664 16 096 66

H +43 664 16  
F +43 1 35 60

Gerne stehe i  
Verfügung.







# 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
- Öffnbare 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 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 <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