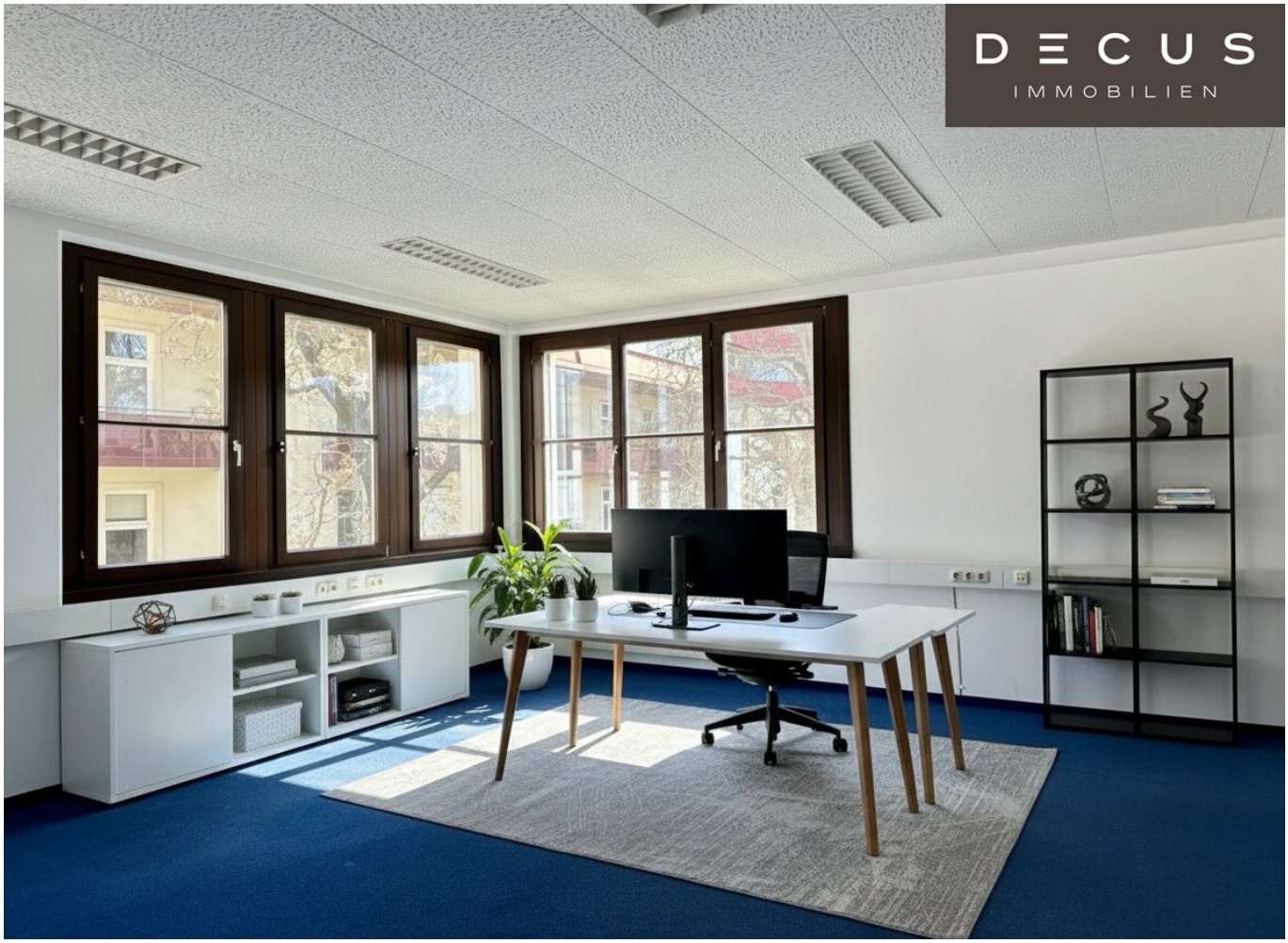
| EFFIZIENTES NEUBAUBÜRO IN TOP-LAGE NÄHE NASCHMARKT | GEKÜHLT | U4 Kettenbrückengasse



Objektnummer: 1144586/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	276,67 m²
Heizwärmebedarf:	127,99 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.735,05 €
Miete / m²	13,50 €
Betriebskosten:	664,01 €
Heizkosten:	304,34 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

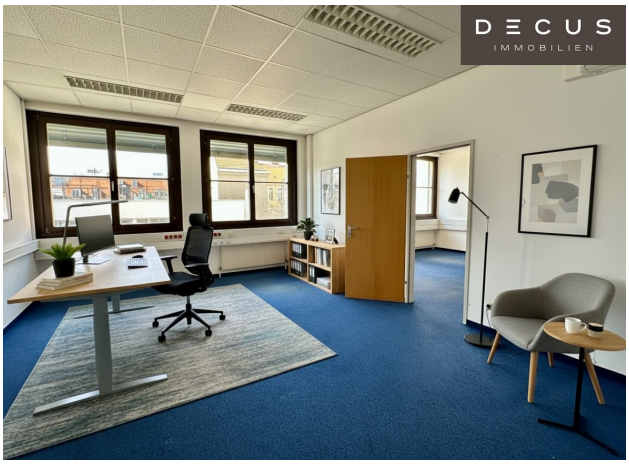


Sonja Macho

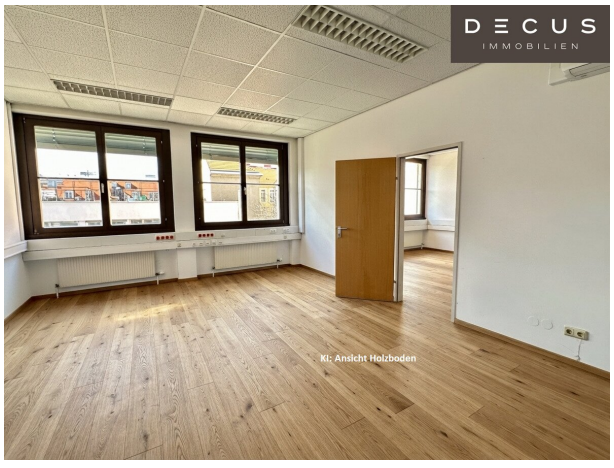
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

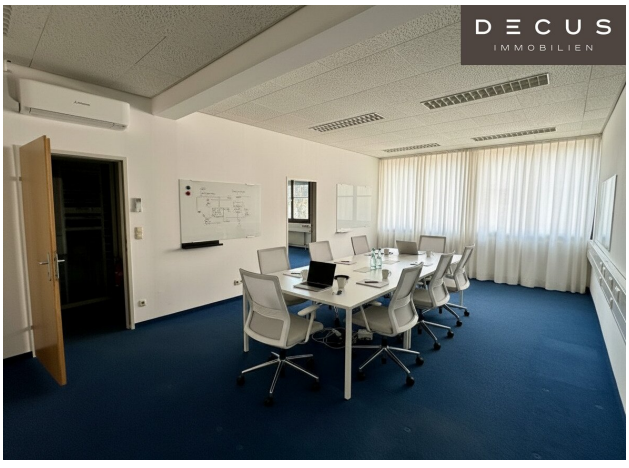



KI: Ansicht Holzboden



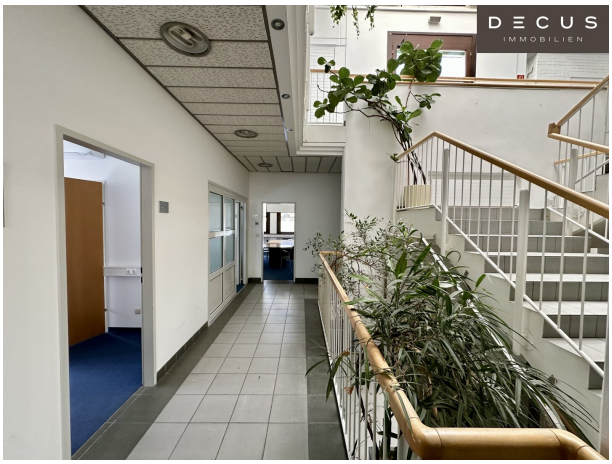



KI: Ansicht Holzboden



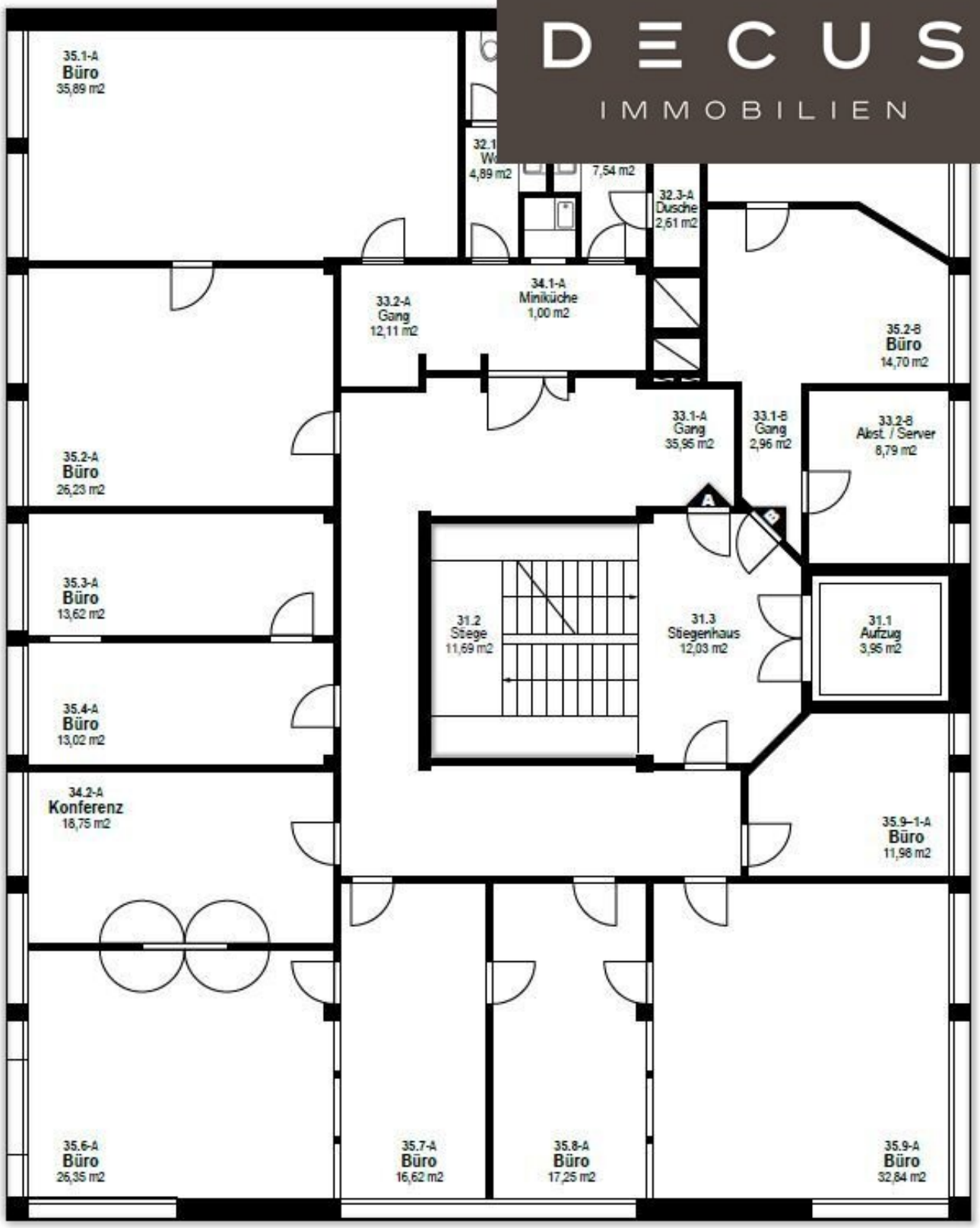



KI: Ansicht Holzboden




DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in **Top-Lage** des 4. Bezirks in unmittelbarer Nähe der U4, in ruhiger Seitengasse.

In wenigen Schritten ist der **Naschmarkt** zu erreichen. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Lebensgefühl und entspannter Arbeitsatmosphäre.

Die **U4 Station Kettenbrückengasse** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt für ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

Der nahegelegene Naschmarkt, sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte im Umfeld schaffen ein attraktives Umfeld und für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Zur Vermietung gelangen 2 Büro-Einheiten mit flexibler Raumgestaltung, die sowohl getrennt, als auch gesamt angemietet werden können.

Bevorzugt, werden allerdings Gesamtmieter mit einem Flächenbedarf von ca. 500 m².

Im 4.OG befinden sich herrliche Terrassen im Ausmaß von ca. 52 m², die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet sind.

Hinweis:

- **Der Aufzug ist nur den Mietern des Hauses zugänglich (eigene Chipkarte), daher nur für Mieter mit wenig Kundenverkehr geeignet.**

- **Aus Sicherheitsgründen und als Trennung zum 2. und 3. OG, gibt es im Stiegenhaus eine Glastüre, die nur mit einer Chipkarte geöffnet werden kann.**

- **Zur Abtrennung (3. + 4.OG): technisch ist es möglich eine Türe zwischen dem 3. + 4.OG direkt im Stiegenhaus zu errichten. Derzeit sind die Flächen in den beiden Geschossen: offen über das Stiegenhaus zu erreichen.**

- 3.OG: Miete Büro € 13,50/m²/Monat/netto, BK ca. € 2,40/m²/Monat/netto, HK ca. € 1,10/m²/Monat/netto

- 4.OG: Miete Büro € 14,00/m²/Monat/netto, BK ca. € 2,40/m²/Monat/netto, HK ca. € 1,10/m²/Monat/netto, Miete Terrasse € 4,00/m²/Monat/netto

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

Mietvertrag: 10 Jahre befristet, 3 Jahre Kündigungsverzicht bzw. nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Bezug: nach Vereinbarung

Ust.-befreite Mieter sind möglich

Adaptierung in Abstimmung mit dem Eigentümer möglich

Ausstattung:

- **flexible Raumeinteilung**

- getrennte Sanitäreinheiten D/H

- Kühlung

- eingerichtete Teeküche
- öffenbare Fenster
- Teppichboden
- EDV Fensterbankkanäle
- abhängte Decke mit Beleuchtung
- Gasheizung
- **tlw. Terrasse (im 4.OG = DG)**
- Personenlift mit Chipkarte
- **barrierefrei**
- **Innenfotos: 3. und 4.OG (=DG)**

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

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 127,99kWh/m².a

Stellplätze:

Innenhof, nach Rücksprache

€ 120,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladenstationen möglich

Verkehrsanbindung:

Beste öffentliche Anbindung durch die U4 Station Kettenbrückengasse gegeben. Individuell über die Wienzeile bestens 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 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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap