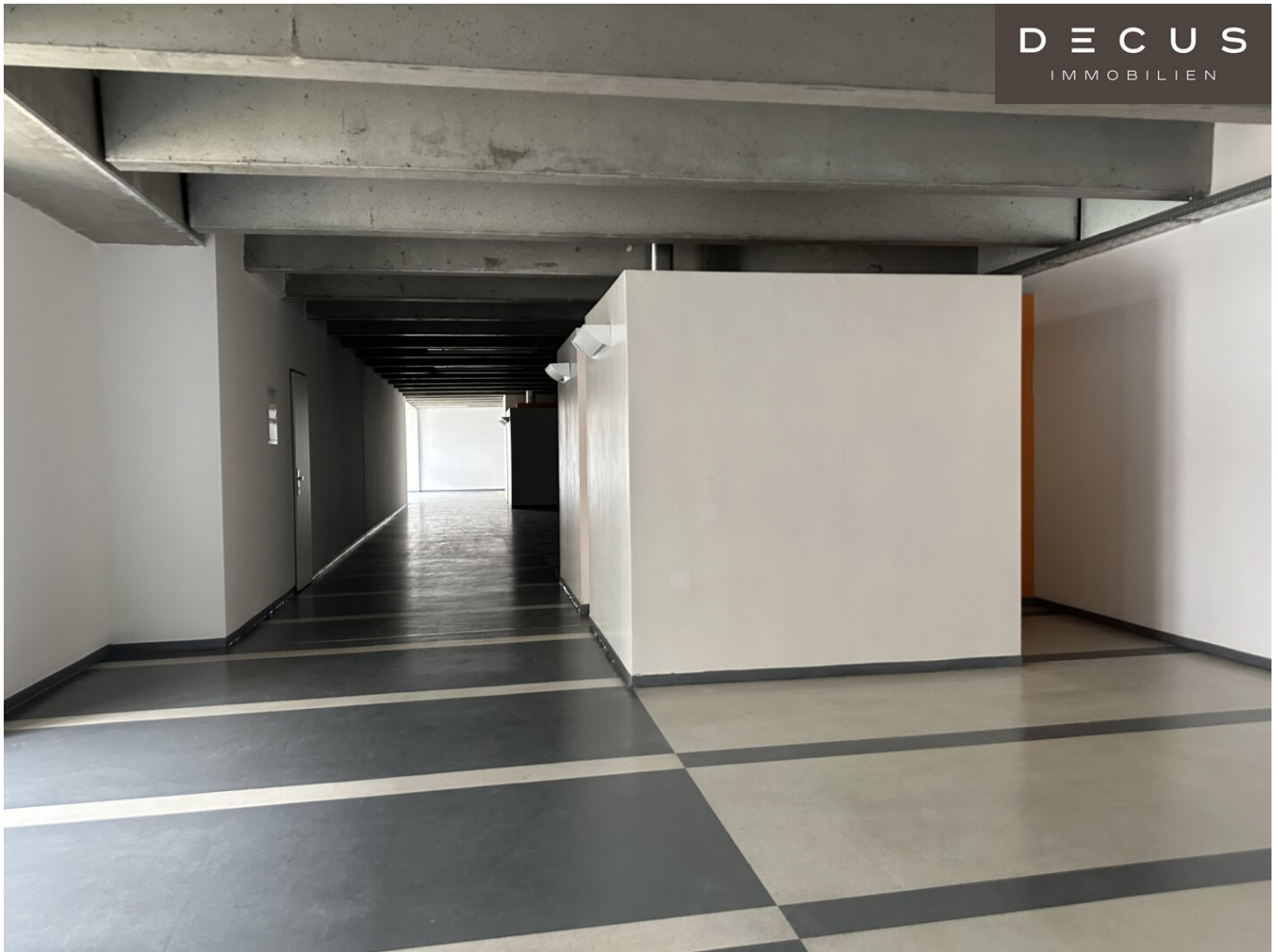


**| DONAUFELDERHOF | NÄHE U1 KAGRAN | Lager- und  
Büroflächen**



**Objektnummer: 1144556/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	526,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.737,15 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	810,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

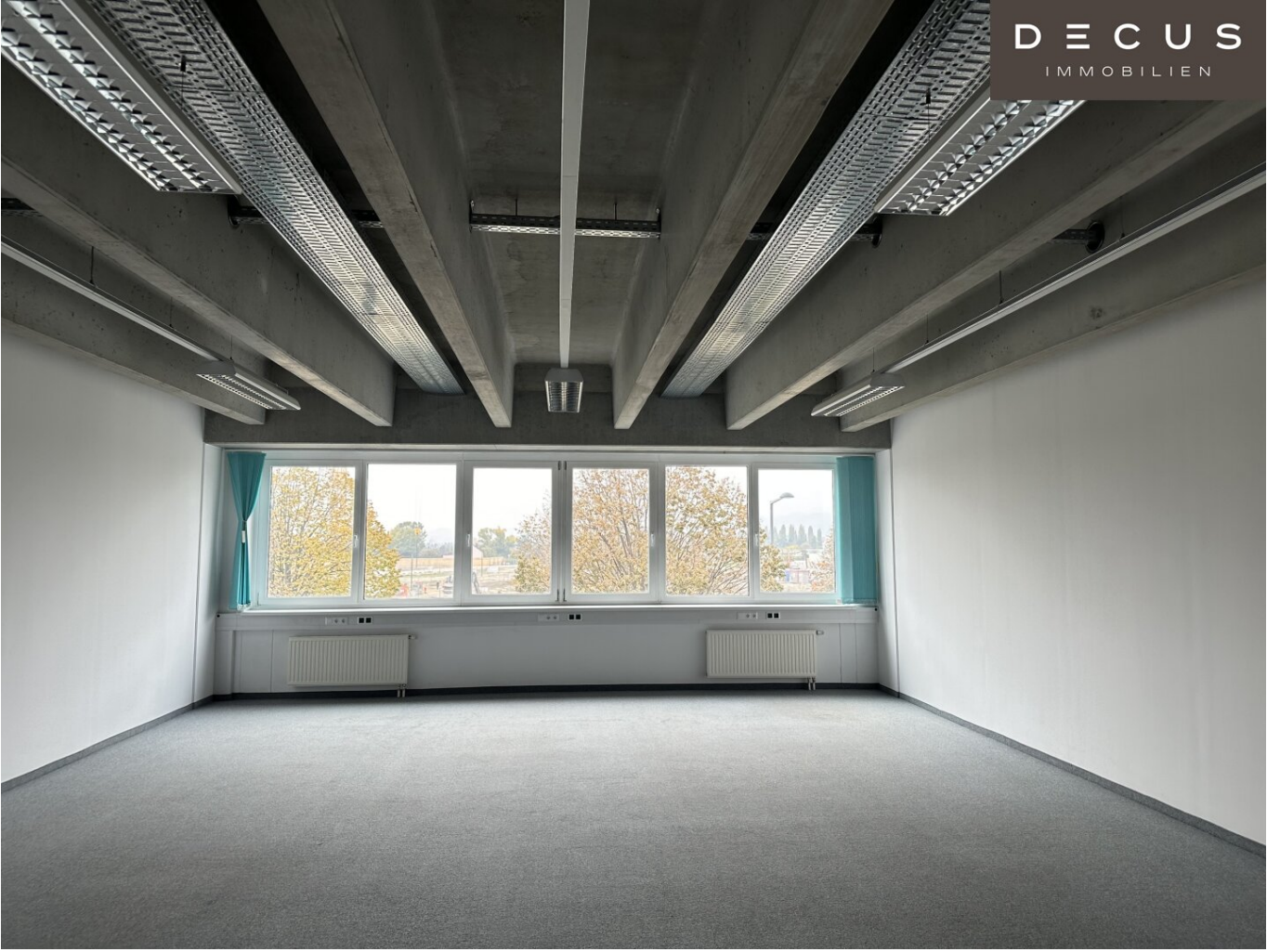
## Ihr Ansprechpartner



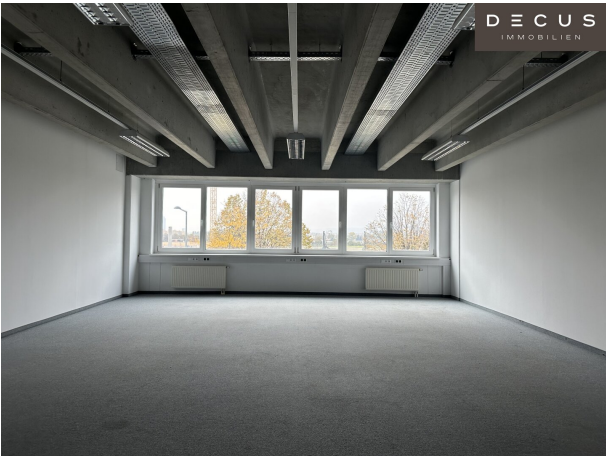
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

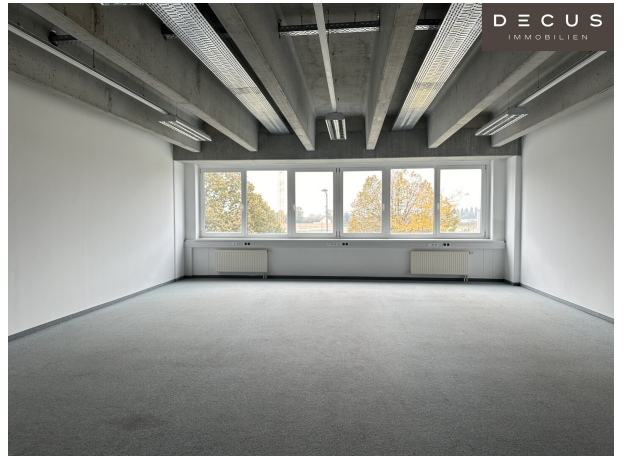
DECUS  
IMMOBILIEN

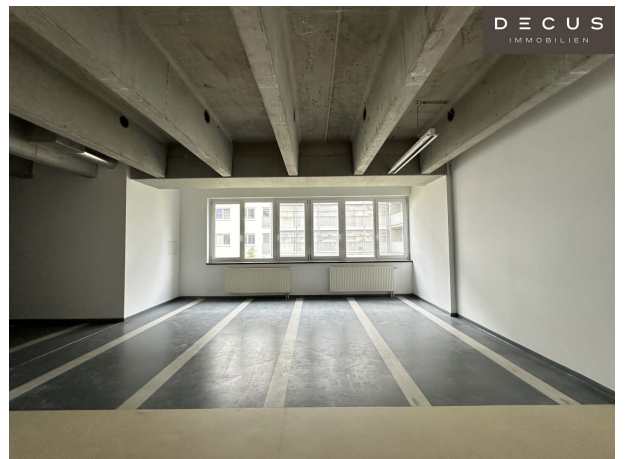
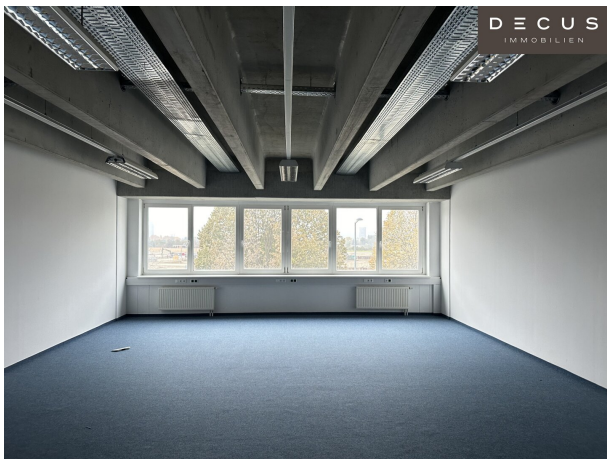


DECUS  
IMMOBILIEN

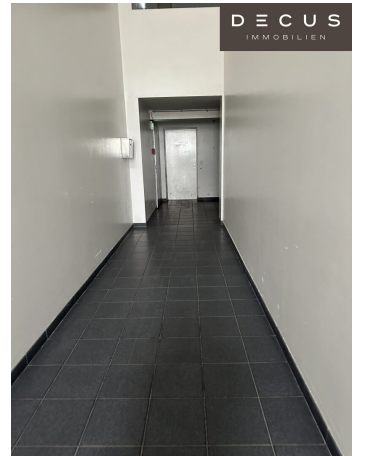
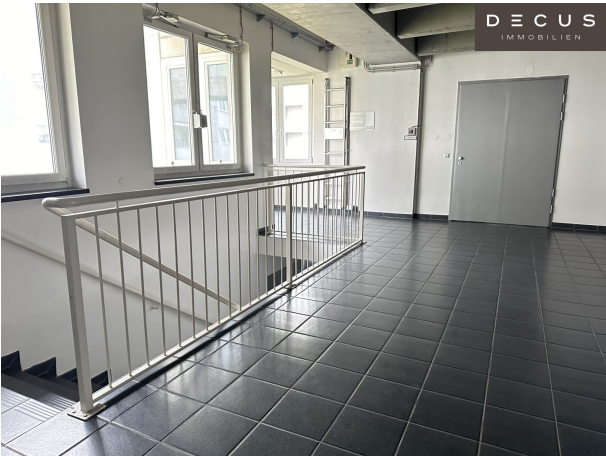


DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## HINWEIS:

Bitte nur **SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.

+ + + + + + + + + + + + + + + + +

## Objekt und Lage:

Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes wurde der **Donaufelderhof** 1999 im 22. Gemeindebezirk errichtet.

Auf 7 Stiegen, die um einen **großzügig begrünten Innenhof** situiert sind, entstanden insgesamt 212 Wohnungen, 253 PKW Stellplätze und rund 4.600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.

In der Nähe der Anlage, die über einen eigenen Sport- und Freizeitbereich verfügt, befinden sich ein Kindergarten und mehrere Schulen.

Das "Donauzentrum" mit seiner vielfältigen Infrastruktur liegt in unmittelbarer Nähe der Anlage.

Unweit entfernt liegt auch das Naherholungsgebiet Alte Donau.

## Sportplatz am Dach als besonderes Asset.

Die nächste U-Bahn-Haltestelle "Kagran" der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien.

Weiters stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

**In dem Haus stehen 2 EG-Lagerflächen im Ausmaß von ca. 330 m<sup>2</sup> und ca. 1.440 m<sup>2</sup> (verbindbar zu ca. 1.770 m<sup>2</sup>), sowie Büroflächen im Ausmaß von ca. 320 bis ca. 1.380 m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung.**

- **Innenfotos und Pläne der Lagerflächen: auf Anfrage**
- **Anmerkung: die ca. 330 m<sup>2</sup> Lagerfläche wird derzeit NICHT separat vergeben. Evidenz-Anfragen möglich, wir setzen Sie auf eine Liste - wenn gewünscht. Besichtigungen dieser Einheit werden derzeit nicht durchgeführt.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 91kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus | € 75,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

U1 Station Kagran, Straßenbahn Linie 2, 25, 26, Autobus Linie 27A, 22A

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap