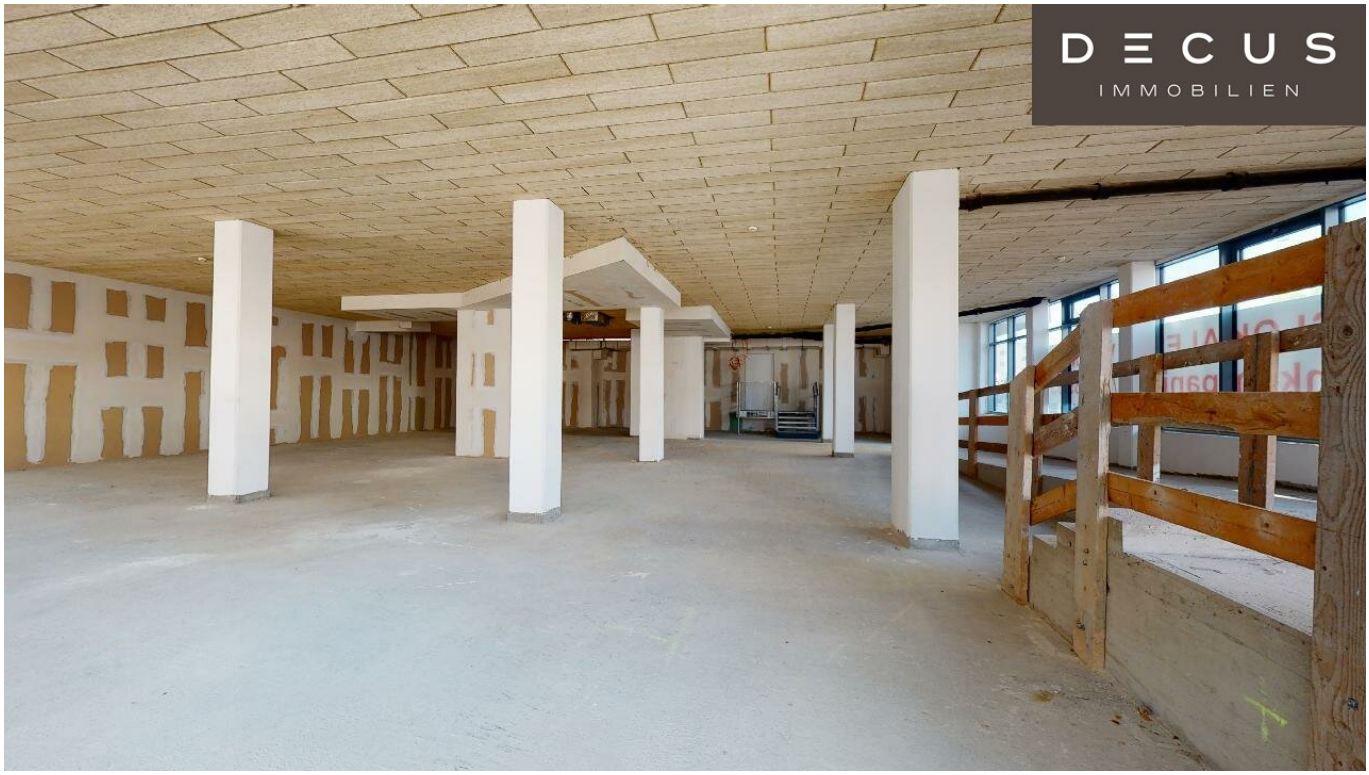
+ + + ca. 300, ca. 500 oder ca. 800 m² Geschäftsflächen + + + + SEHR GUTE SICHTBARKEIT + + +



Top 1

Objektnummer: 1148183

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	818,03 m²
Heizwärmebedarf:	21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Kaltmiete (netto)	10.225,38 €
Kaltmiete	11.697,83 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	1.472,45 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten werden nachgereicht.

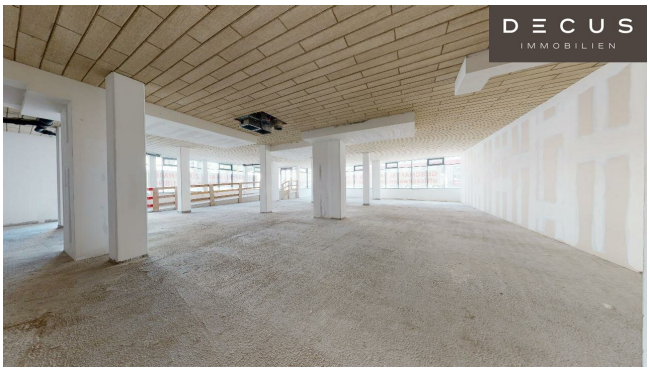
Provisionsangabe:

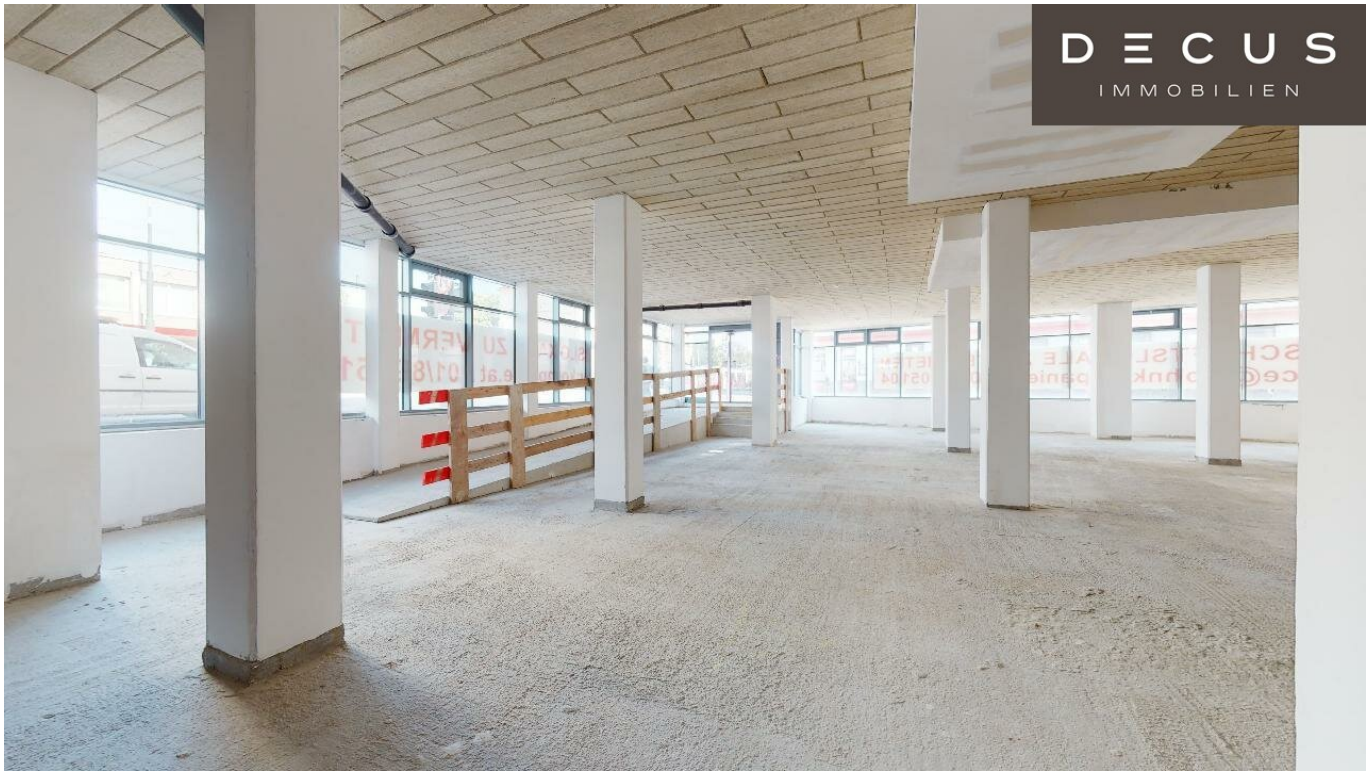
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

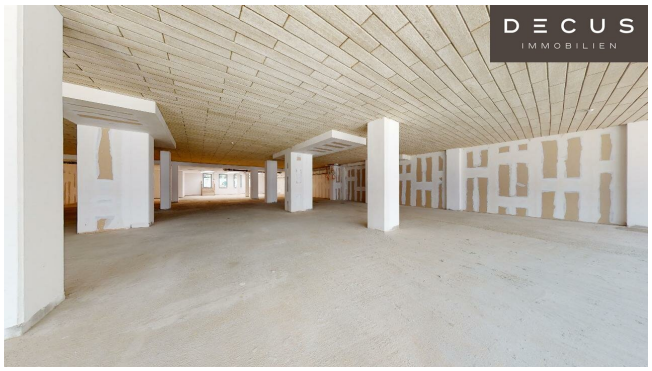
Ihr Ansprechpartner

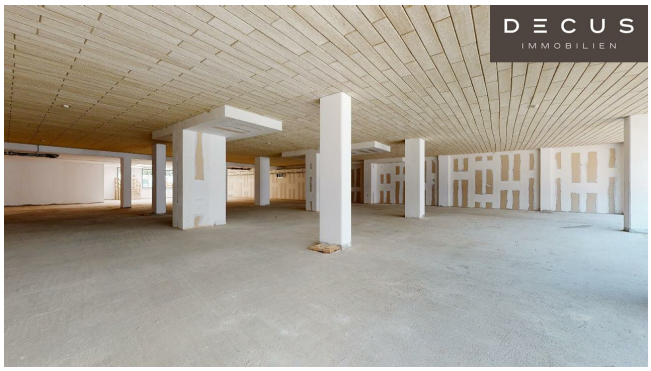
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

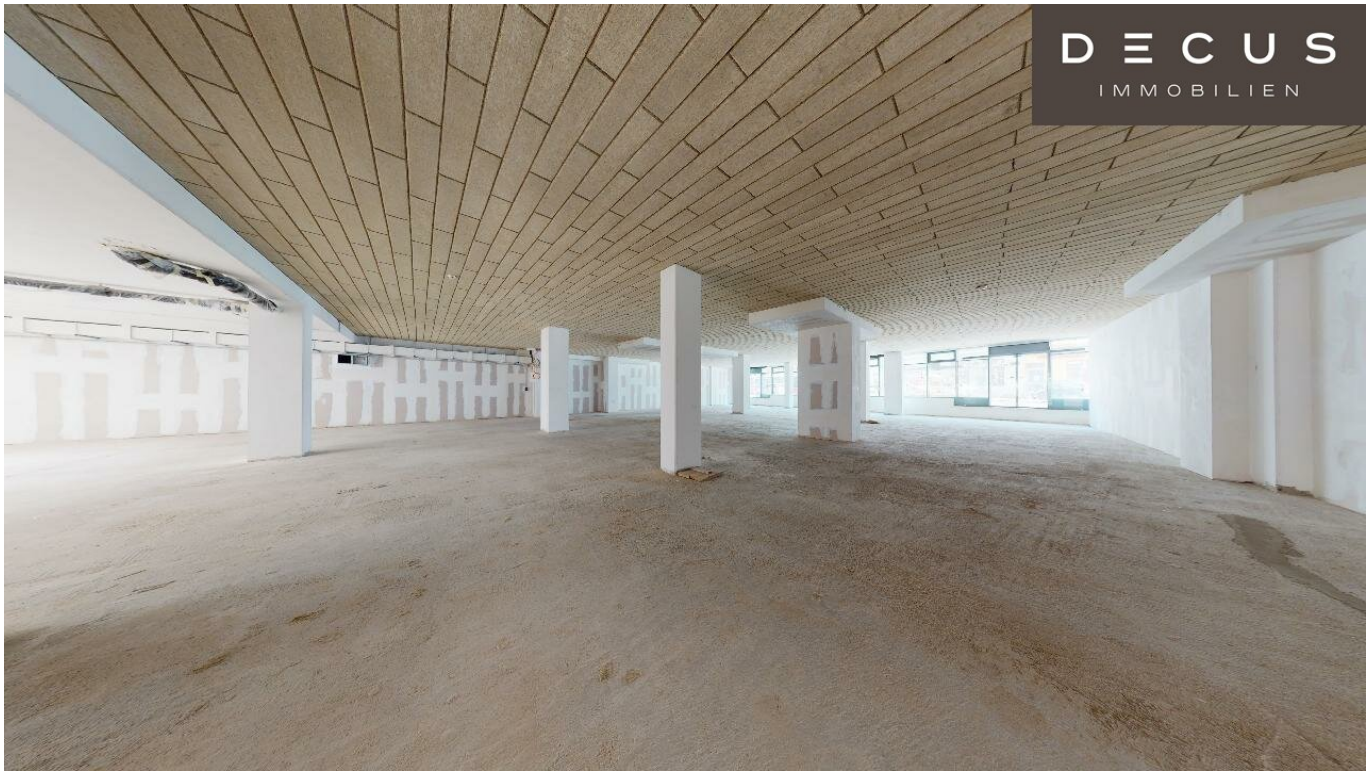
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

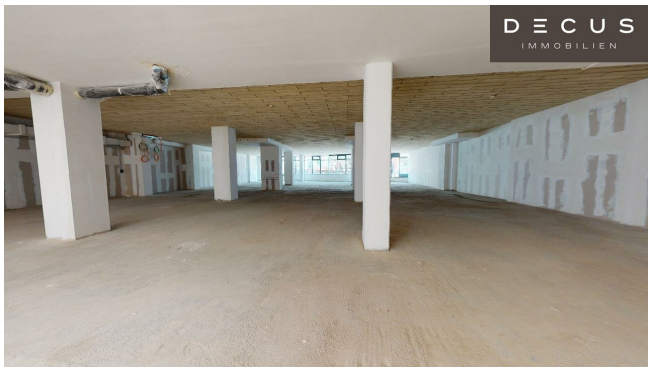


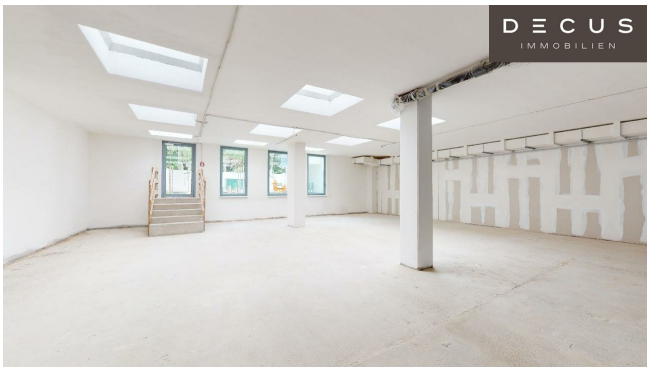












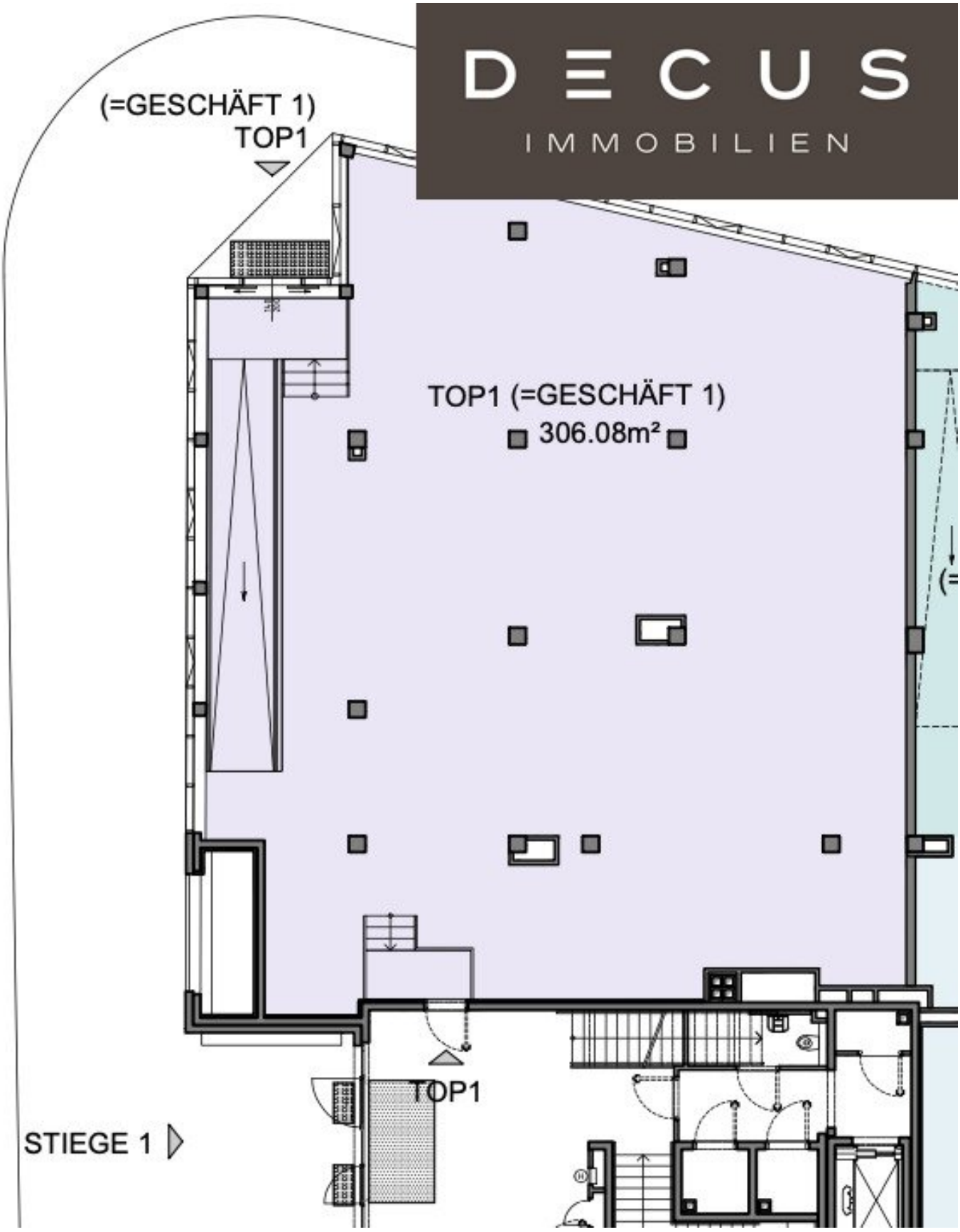
DECUS
IMMOBILIEN

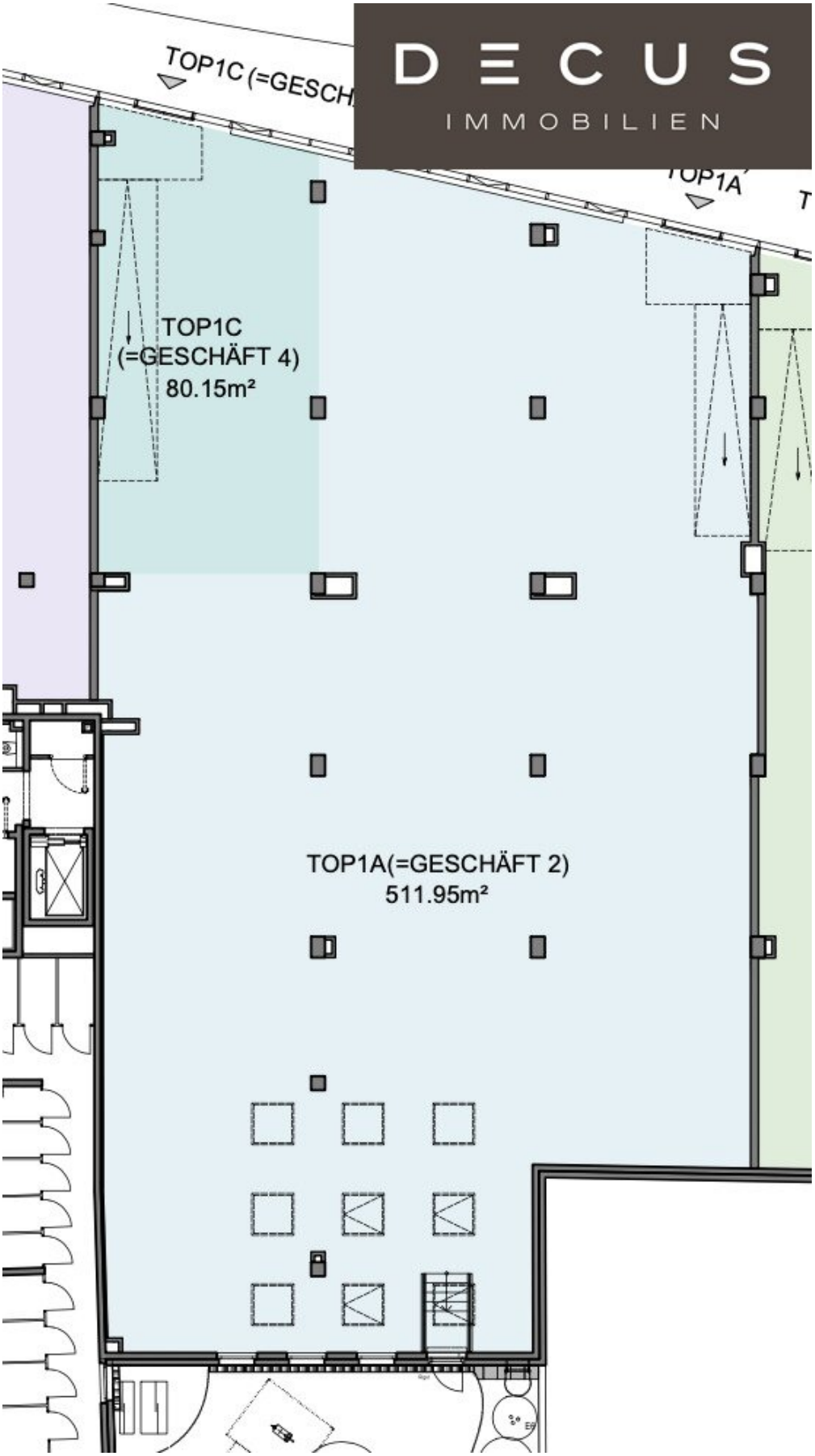
BÜRO.AT

Büro- und Gewerbeimmobilien von

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN
TOP1C (=GESCH
TOP1A
TOP1C
(=GESCHÄFT 4)
80.15m²
TOP1A(=GESCHÄFT 2)
511.95m²

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In einem Neubau an der Ecke Brünner Straße / Siemensstraße gelangt eine **große Gewerbefläche** zur Vermietung.

Das Geschäftslokal befindet sich in ausgezeichneter und **gut sichtbarer Verkehrslage** im 21. Bezirk. Das darüber befindliche Wohngebäude verfügt über zehn Stockwerke mit Wohnungen.

In der Umgebung finden Sie eine Postfiliale, Lebensmittelgeschäfte, einen Papierfachhandel, einen Elektrofachmarkt, das Einkaufszentrum Trillerpark, ein Fitnesscenter, Apotheken, mehrere Schulen, Bäckereien, eine Tierarztpraxis, Arztpraxen und viele kulinarische Angebote.

Die Gewerbefläche bietet insgesamt ca. **800 m²** Nutzfläche. Diese können ab ca. 300 m² gemietet werden. **Derzeit sind Einheiten mit ca. 306, ca. 511 oder gesamt ca. 817 m² möglich.**

Der Mietpreis für die Geschäftsfläche beläuft sich auf: **ab € 12,50/m²/Monat/netto exkl. BK** je nach Ausbauwunsch

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietdauer: 5 Jahre, befristet - mit Verlängerungsmöglichkeit

Bezugstermin:

je nach Ausbau | ab ca. April 2025

Ausstattung:

Die **Heiz- und Kühlversorgung** erfolgt zentral. In allen Mietbereichen wurden Vorbereitungen für die Lüftung getroffen.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 21,20m².a

Stellplätze:

In der hauseigenen Tiefgarage gibt es ca. 30 PKW-Stellplätze. Die verfügbare Anzahl an Stellplätzen muss im Einzelfall abgeklärt werden.

Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnlinien 30 und 31 liegen direkt vor dem Haus und bringen Sie rasch zum Verkehrsknotenpunkt Wien Floridsdorf sowie nach Stammersdorf. In der Frauenstiftgasse finden Sie die Buslinie 31A, mit der Sie rasch zur Siemensstraße und zum Kagraner Platz gelangen. Von Floridsdorf aus kommen Sie sehr zügig nach Wien Mitte, zum Hauptbahnhof und zum Praterstern (U1, U2). Mit der U1 sind Sie dann in zwei Stationen in der Wiener Innenstadt. Die Schnellbahnstation "Wien Brünner Straße" erreichen Sie in ca. 15 Gehminuten, beziehungsweise über eine Station mit der Straßenbahn.

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- 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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap