+ + + ECO POINT + + + Büro- und Gewerbecenter + + + direkt an der WIENZEILE + + +

Objektnummer: 1148201

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.079,00 m²
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	14.242,80 €
Kaltmiete	19.799,65 €
Miete / m²	13,20 €
Betriebskosten:	5.556,85 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als pauschalierte Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

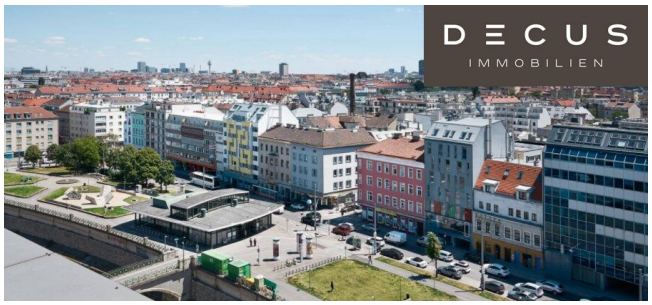
Ihr Ansprechpartner

Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Bürogebäude in der Linken Wienzeile im 15. Bezirk besticht durch seine Nähe zur U-Bahnstation Längenfeldgasse, welche den perfekten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Pro Stiegenhaus werden große Aufzüge, Tiefgarage, Hof mit Kurzparkbereich für Besucher sowie Kleinlager- und Archivflächen geboten

Durch den rechteckigen Grundriss des Gebäudes ergibt sich eine sehr effiziente Nutzung der Büroräumlichkeiten mit optimaler natürlicher Belichtung.

Das Haus selbst verfügt über modernste Haustechnik, alle erdenklichen elektronisch-infrastrukturellen Anbindungen und mehrfach redundante Glasfaseranbindung für Internet und Telefonie aller großen Anbieter.

Weiters befindet sich im Haus ein von uns gefördertes Restaurant, welche abwechslungsreiche und frisch gekochte Menüs anbietet.

Zwischen 7:30 Uhr und 17:00 Uhr wird die Liegenschaft von einem Portier betreut. Facility Service vor Ort verfügbar 24/7.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als pauschalierte Angaben zu verstehen.

- **1.OG: ca. 236 m² verbindbar zu ca. 320 m²**
- **1.OG: ca. 127 m² verbindbar zu ca. 320 m²**
- **5.OG: ca. 759 m² | teilbar ca. 400 m² und ca. 359 m²**
- **Raumteilungen flexibel +/- Anpassung an Bedürfnisse des Mieters**
- **Flächen derzeit unsaniert**

Verfügbar: nach Vereinbarung

Mietvertrag, befristet: Kündigungsverzicht 5 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- Fahrstuhl
- Öffenbare Fenster mit elektrische Raffstoren
- Granitböden oder nach Kundenwunsch hochwertige Teppichfliesen
- Heizung und Kühlung in jedem Büro
- Hochwertige und moderne Ausstattung der Büros
- Abgehängte, schallgedämmte Decken
- Akustiklösungen
- Computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- Glasfaseranbindung 200Mbit von mehreren Anbietern im Haus
- tlw. Cat 7 Verkabelung

- Vollausgestattete Küchen
- Von Einzelbüro bis open- space nach Kundenwunsch
- gesonderte Kühlung der Serverräume
- Zutrittskontrolle inkl. Zeiterfassung Ihrer Mitarbeiter
- Videoüberwachung
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Behindertengerechte Zugänge
- Garage im Haus
- Notstromversorgung ist in Vorbereitung
- **Lagerflächen im KG auf Anfrage**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 27kWh/m².a

Stellplätze:

Freie Stellplätze in der Tiefgarage können ab € 120,00/Stellplatz/Monat gemietet werden

Rampenstellplätze können ab € 95,00/Stellplatz/Monat gemietet werden

Verkehrsanbindung:

Öffentlich: Direkt an der U4 und U6 - Station Längenfeldgasse.

Individuell: Beste Anbindung auch an die Hauptverkehrsachsen Wiental/Westeinfahrt und Westautobahn, Gürtel, Grünbergstraße zur Südost-Tangente und Südautobahn.

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 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap