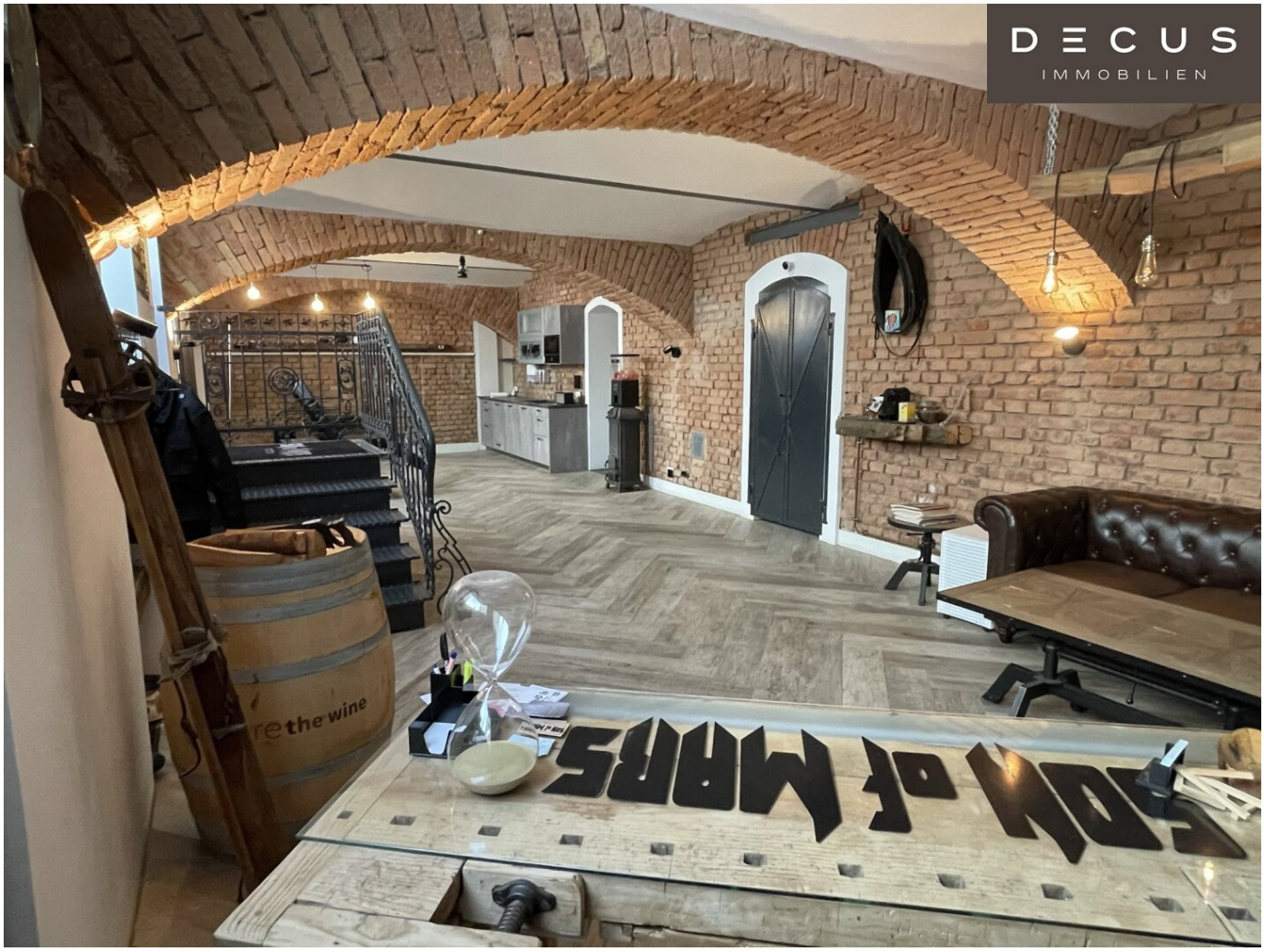
TOPLAGE U6 & MEIDLINGER HAUPTSTRASSE



Objektnummer: 1148657

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

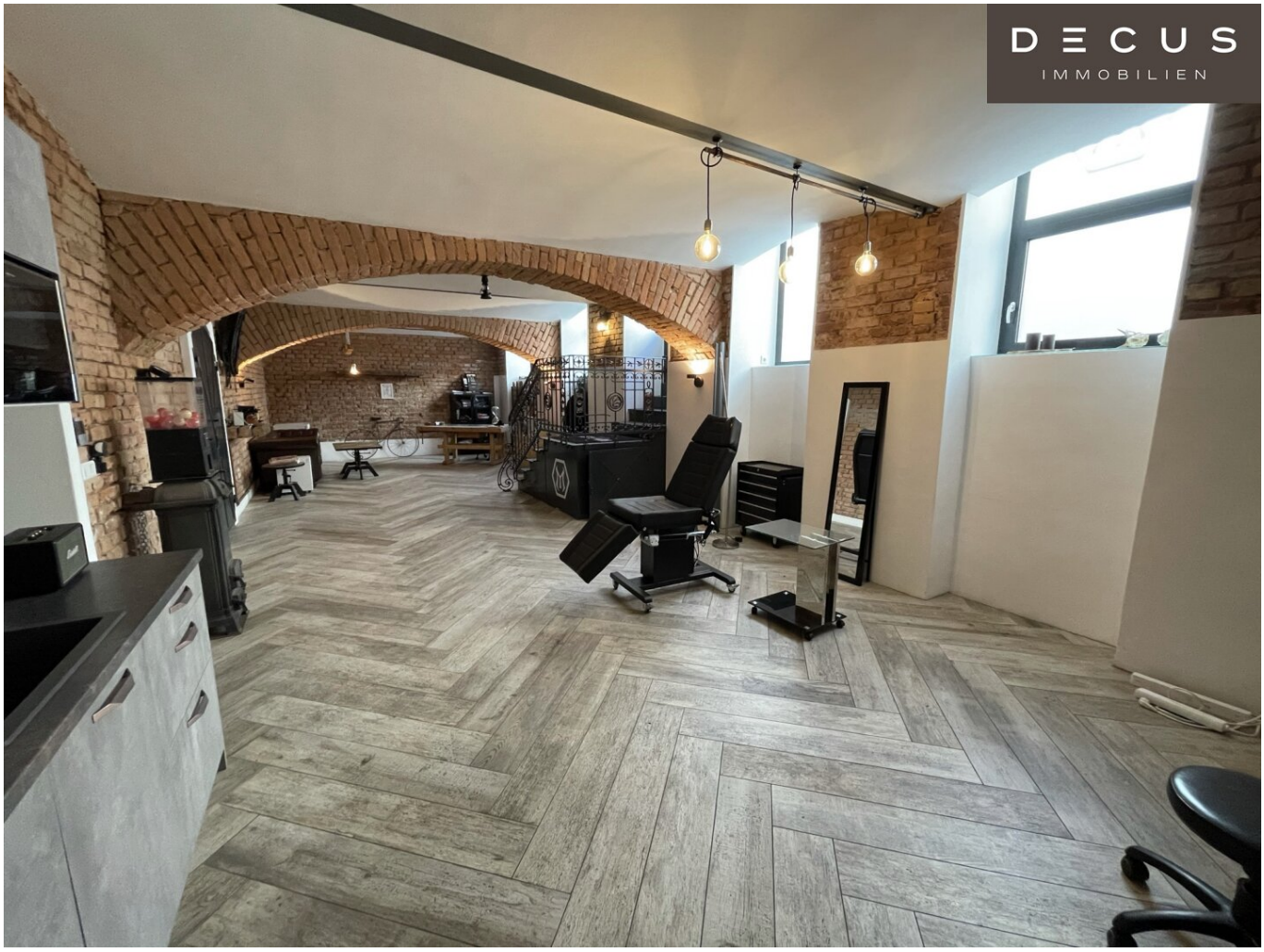
Adresse	Ratschkygasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	100,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 315,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaltmiete (netto)	1.568,00 €
Kaltmiete	1.728,00 €
Miete / m²	15,68 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	345,60 €

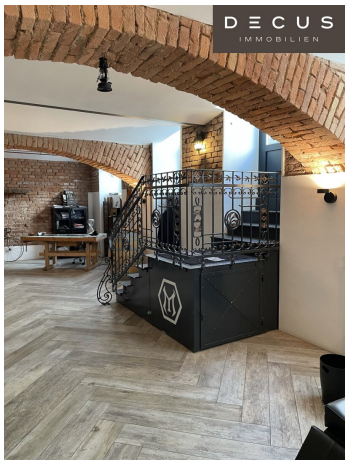
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

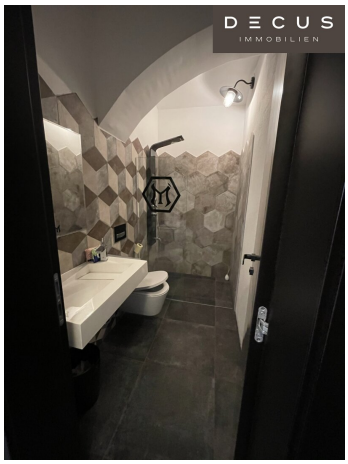
Ihr Ansprechpartner

Mag. Günther Wohlgenannt

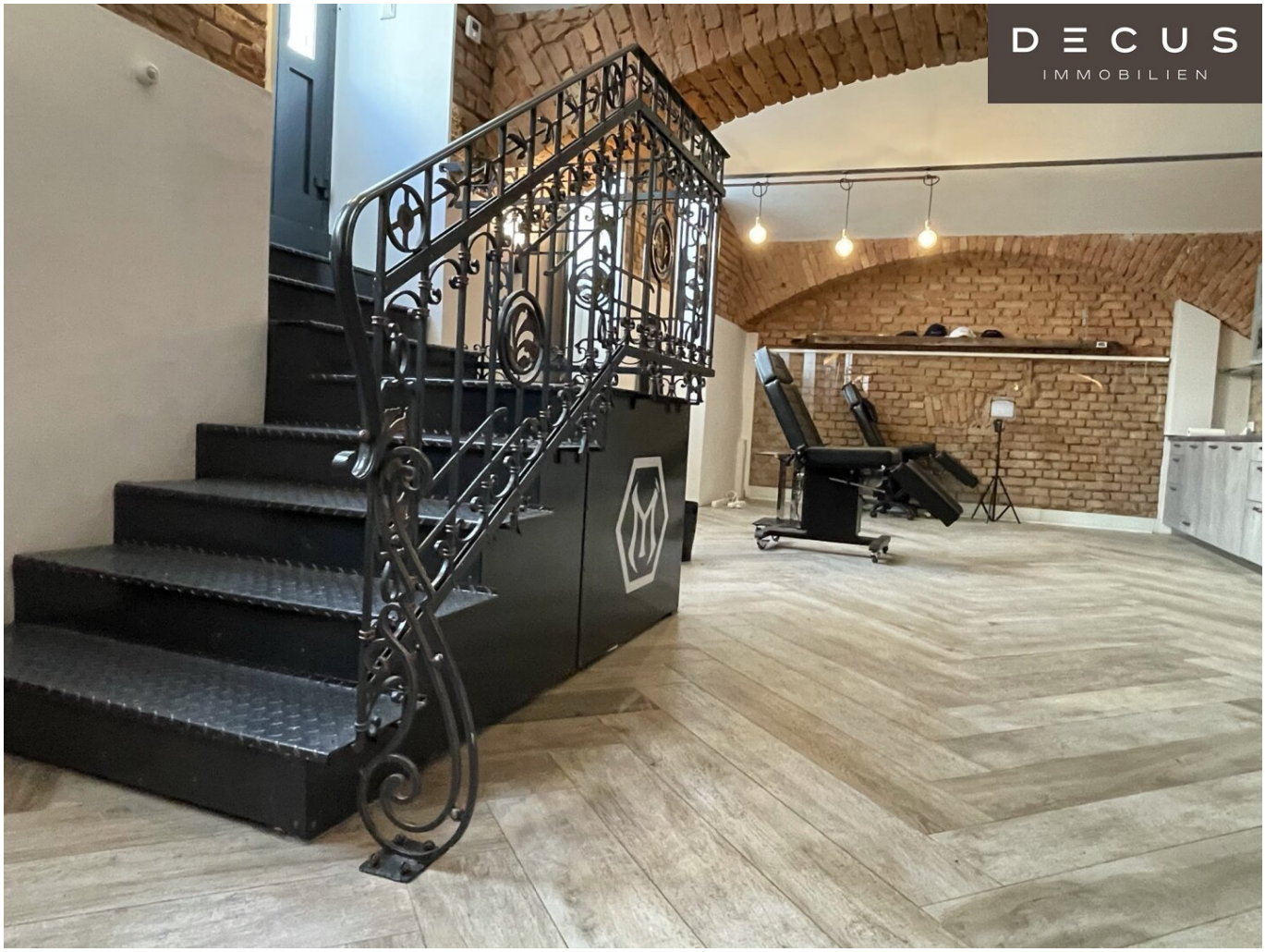


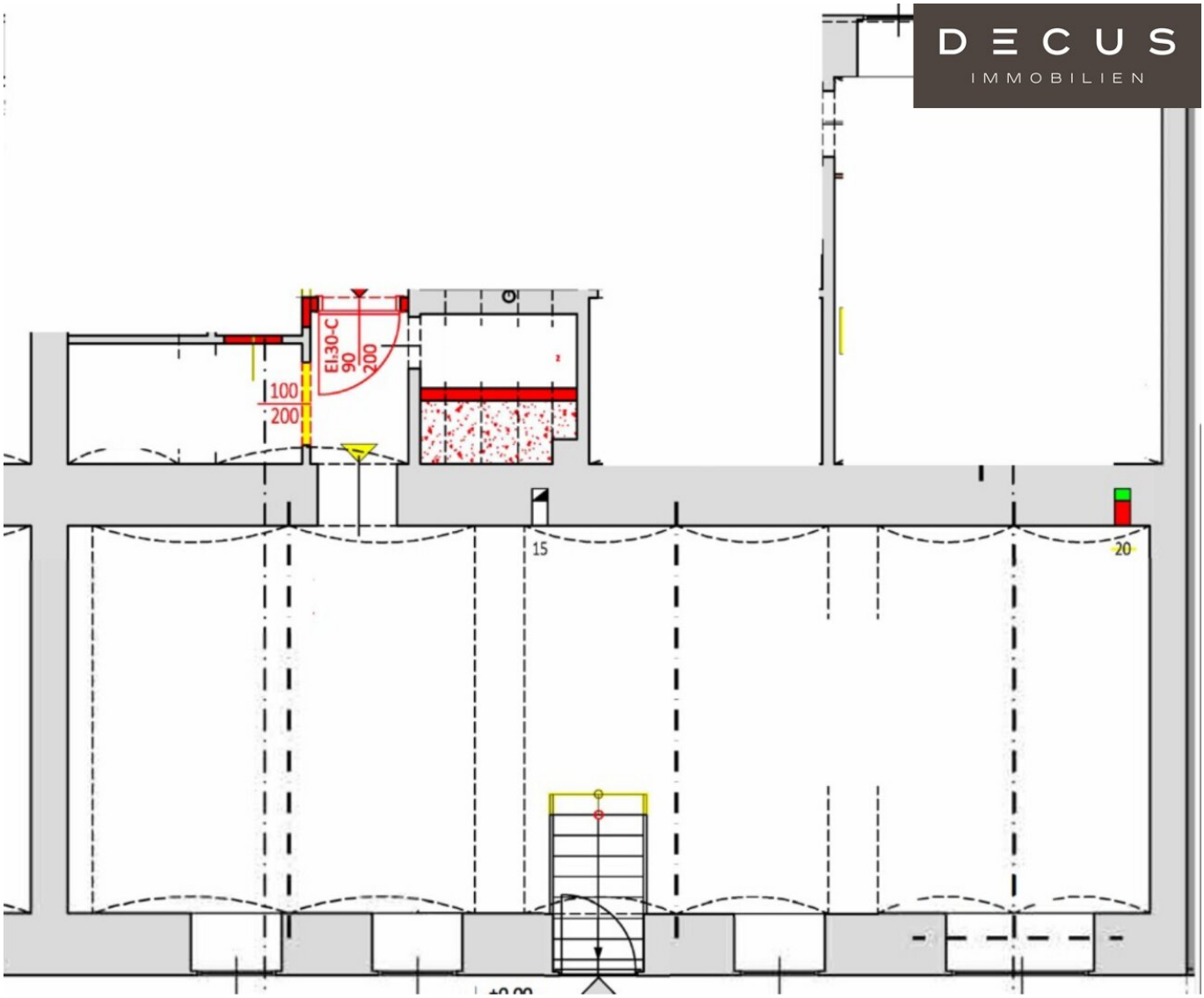


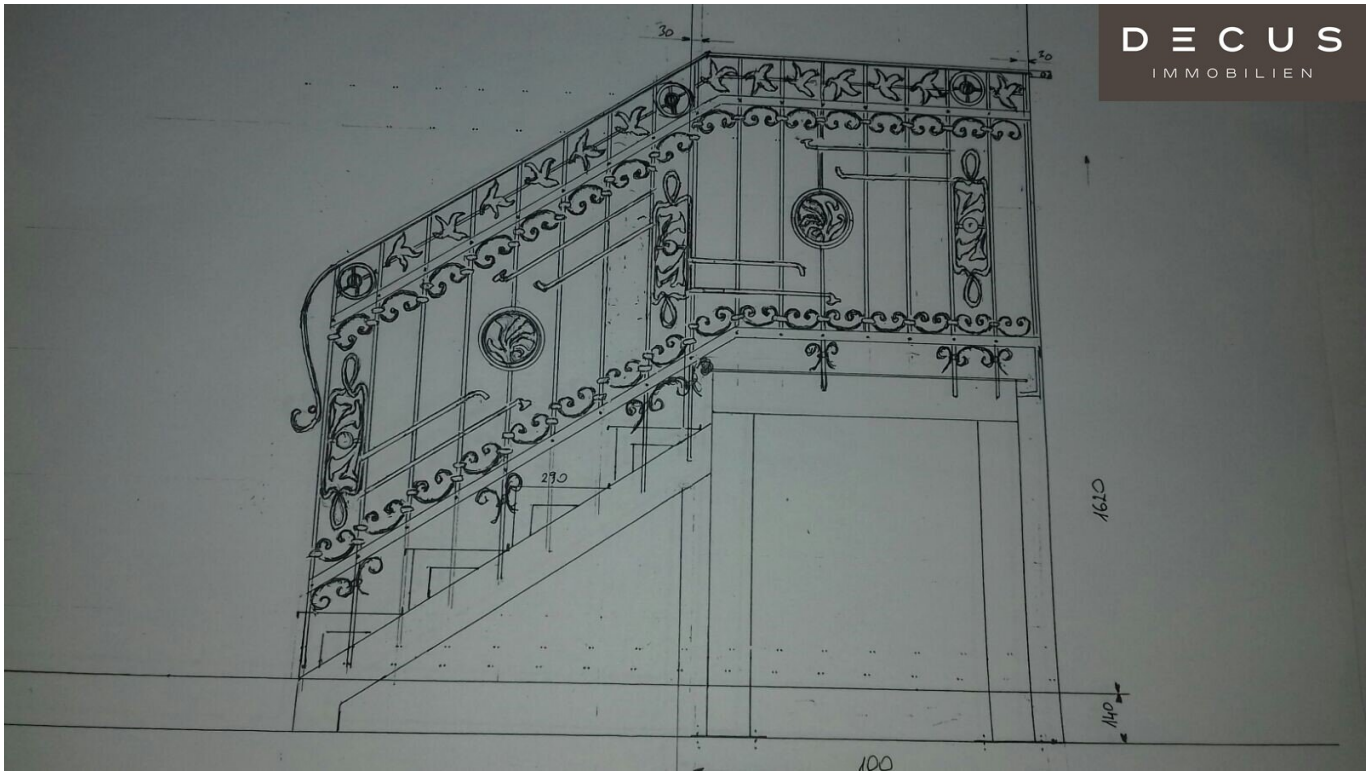
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


EI30-C
90
200
100
200
15
20


30
30
290
1610
140
100

Objektbeschreibung

Stilvoll renovierte Geschäftsräumlichkeiten mit Sichtziegel-Charme nahe Meidlinger Hauptstraße & Bahnhof Meidling (U6/S-Bahn)

Kurz & kompakt – Ihre Vorteile auf einen Blick:

? Top-Lage mit hervorragender öffentlicher Anbindung (U6, S-Bahn)

? Aufwendig saniert mit architektonischem Flair

? Hochwertige Materialien & moderne technische Ausstattung

? Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Geschäft, Atelier, Büro)

? Voll ausgestattete Küche & Sanitärbereiche

? Optionaler Parkplatz direkt verfügbar

Lage:

Nur wenige Schritte von der **Meidlinger Hauptstraße** sowie dem **Bahnhof Meidling (U6/S-Bahn)** entfernt, befindet sich dieses **stilvolle Souterrain-Lokal** in urbaner Bestlage. Die Nähe zur belebten Fußgängerzone sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort ideal für Ihr Geschäft oder Ihr Büro.

Objektbeschreibung & Ausstattung:

Die ca. **100 m² großen Räumlichkeiten** beeindrucken durch eine gelungene Verbindung aus historischem Charme und modernem Komfort. Sichtziegel-Gewölbe, freigelegte Stahlträger und ein schmiedeeisernes Geländer schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

• Hochwertiger Fliesenboden in Holzoptik (*Designermarke Mirage, Italien*)

• Fußbodenheizung & neue Gastherme

• Dreifach verglaste Schallschutzfenster mit Aluminiumrahmen

• Voll ausgestattete Küche

• Badezimmer mit Dusche & separates WC

• Zahlreiche Steckdosen, auch in Fensternähe

• Direkte & indirekte Beleuchtung

• Starkstromanschluss

• Netzwerk-Vorbereitung

• Sämtliche Leitungen Unterputz

• Neu isolierte, trocken gelegte Räume

• Renovierung der Fassade im Zuge des Dachgeschossausbaus

Parkmöglichkeit:

Ein **großzügiger PKW-Stellplatz** kann optional um **EUR 129,– netto/Monat** angemietet werden.

Besichtigung & Kontakt:

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgenannt@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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap