

**+++ ATTRAKTIVES PREIS- UND  
LEISTUNGSVERHÄLTNIS +++ NEUBAUBÜRO +++  
KEINE KAUTION +++**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1148896/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	227,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	71,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,13
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.497,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	624,25 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

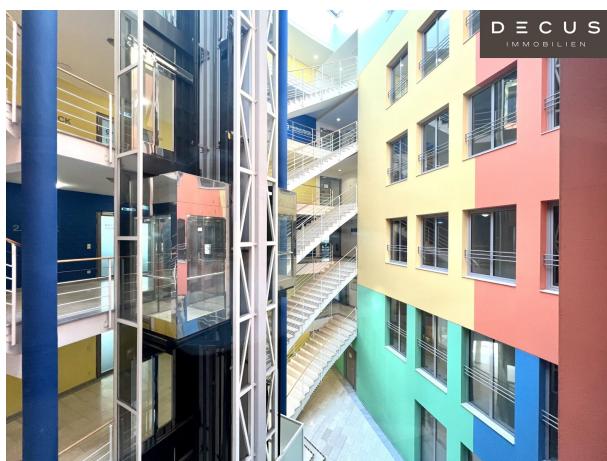
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1

F +43 1 35 600

Gerne stehe ich  
Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

In einem Bürohaus in äußerst verkehrsgünstiger Lage direkt an der Altmannsdorferstraße, gelangt eine effiziente Neubaubürofläche zur Vermietung.

Die Flächen können je nach Mieterwunsch, flexibel adaptiert werden. Perfektes Preis- und Leistungsverhältnis runden das Angebot ab.

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

Der **Mietpreis** versteht sich ab € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto je nach Adaptierungswunsch

- Der **Mietvertrag ist unbefristet und** es wird **keine Kaution** verlangt, das für den Mieter eine geringere finanzielle Belastung bedeutet.
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung:

- Teppichboden
- flexible Raumeinteilung
- Kühlung
- Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten

- Personenlift

**Energieausweis** liegt vor

Heizwärmebedarf: 71,99kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

€ 95,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Die U6-Station „Am Schöpfwerk“ und die Schnellbahnstation "Hetzendorf" sind fußläufig erreichbar. Die Autobushaltestelle Linie 64A befindet sich vor dem Haus und direkt fährt zur U6-Station „Philadelphiabrücke“. Die A23 ist in Kürze mit dem PKW erreichbar, das Stadtzentrum max. 15 min entfernt.

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-, 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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap