

**+++ verbindbare Erdgeschossflächen ca. 210 m² +++  
SCHLOSS HETZENDORF +++**



**Objektnummer: 1149362**

**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>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	158,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.625,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.196,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	571,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## 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 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



DECUS  
IMMOBILIEN



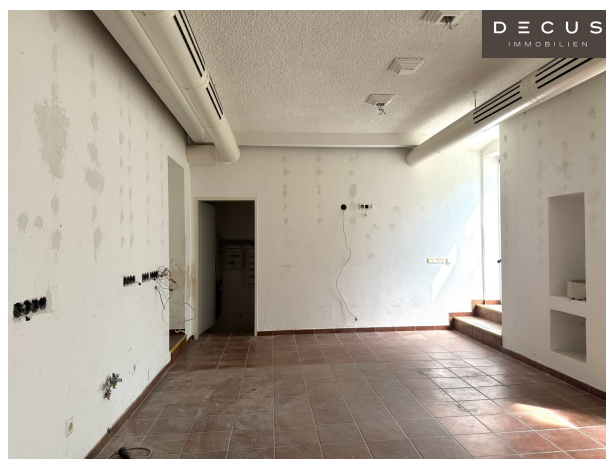
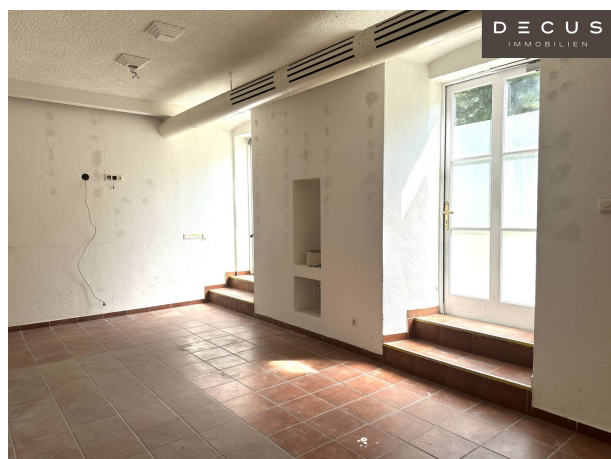
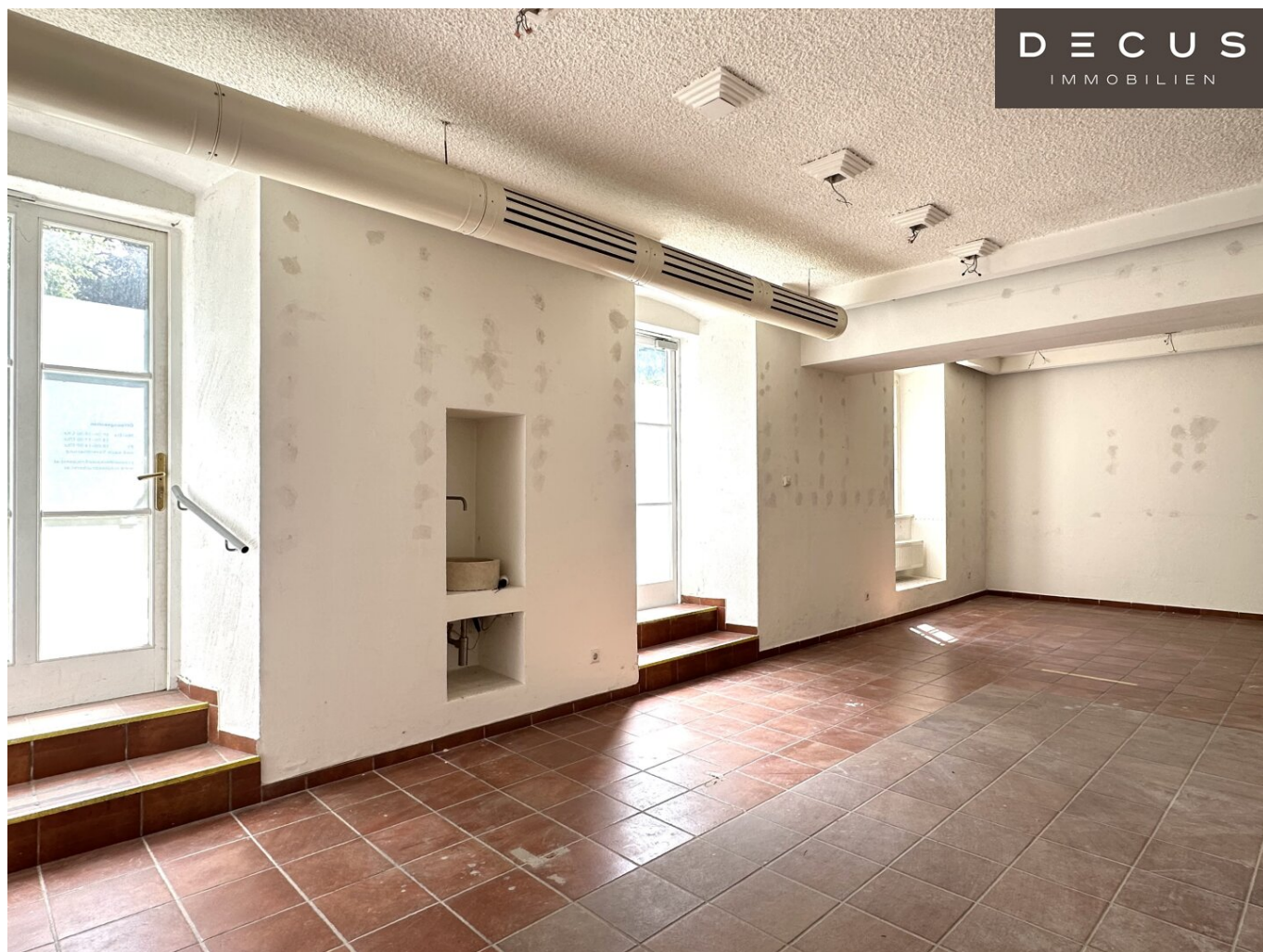
DECUS  
IMMOBILIEN

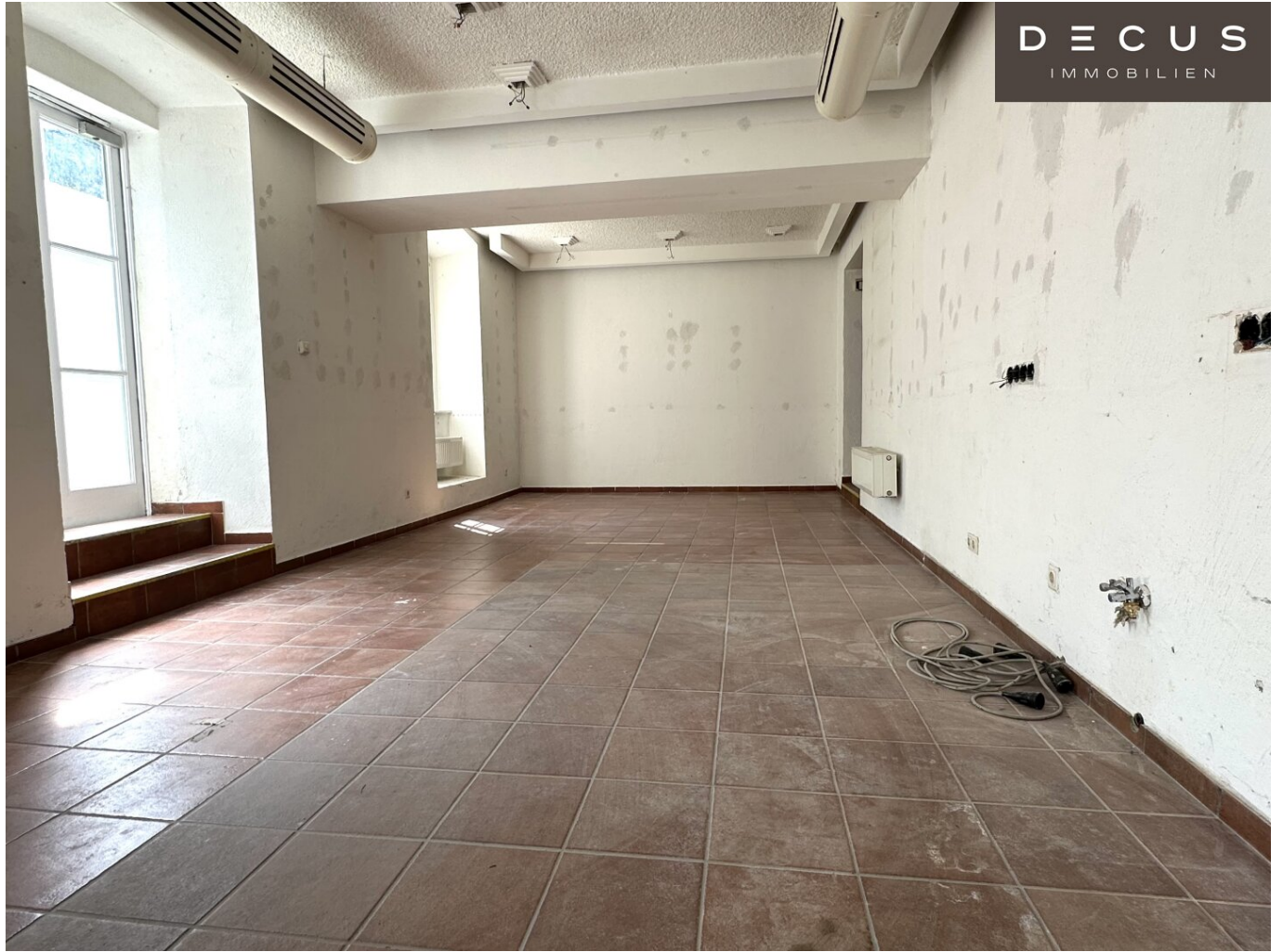


DECUS  
IMMOBILIEN

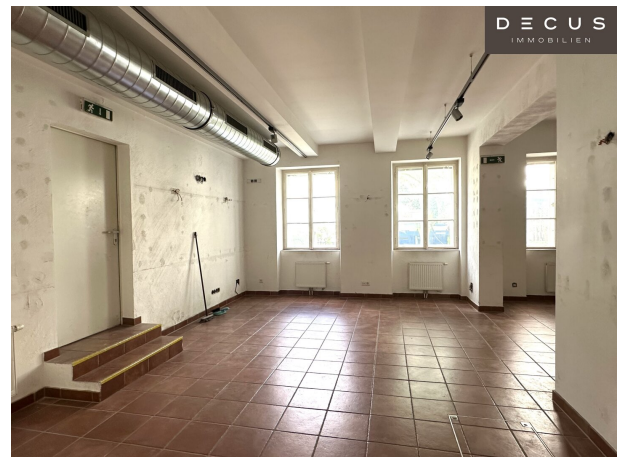
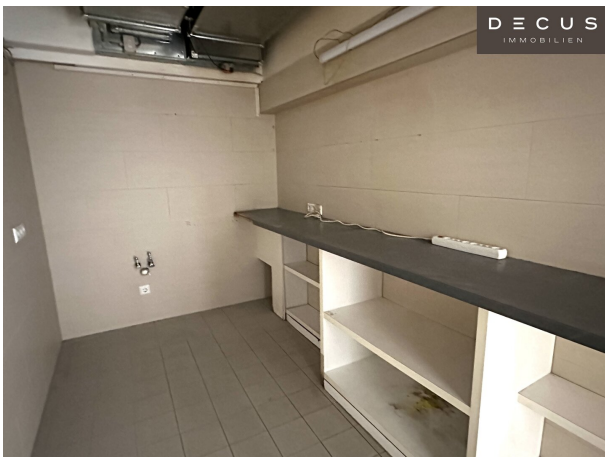




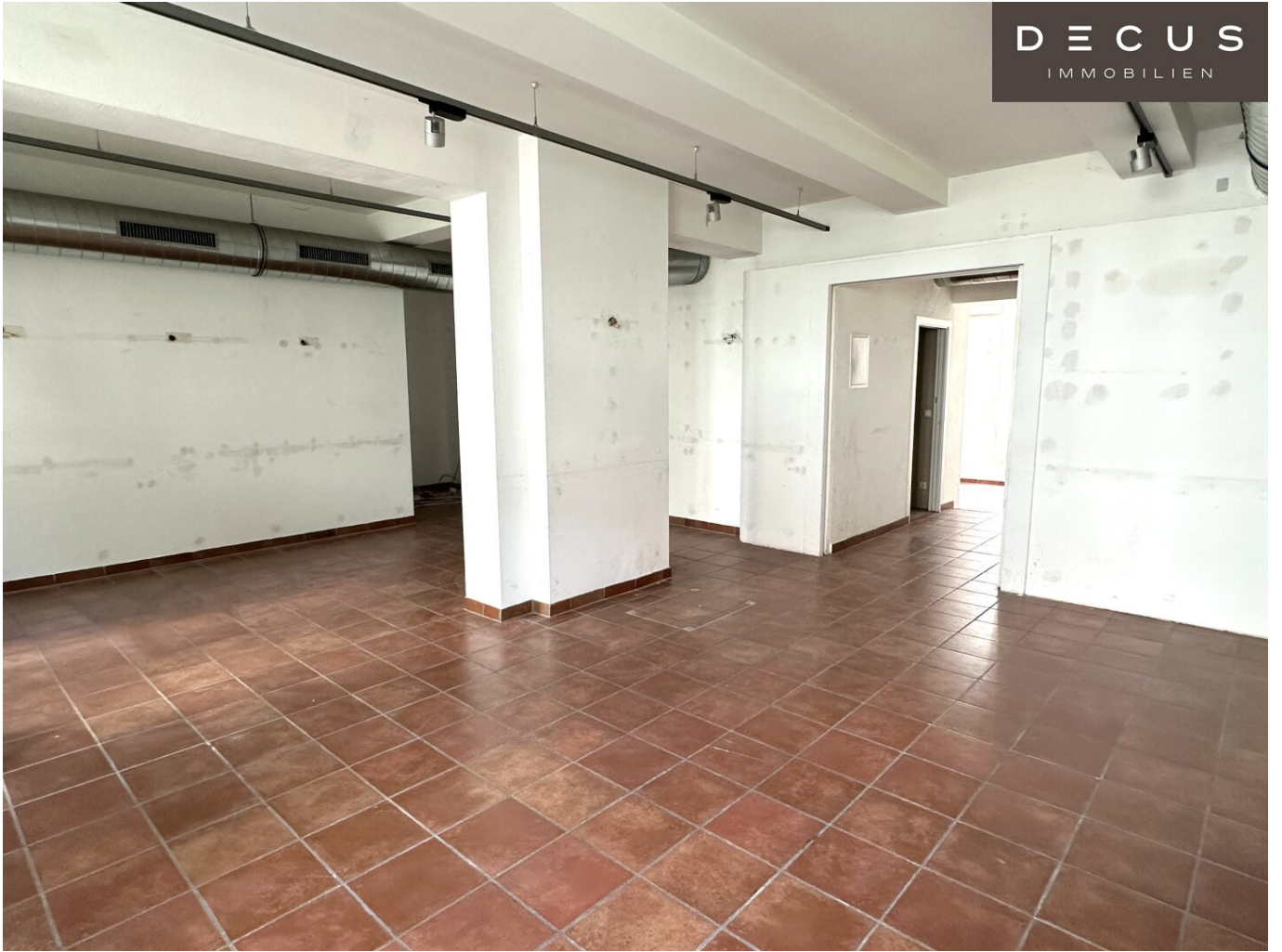




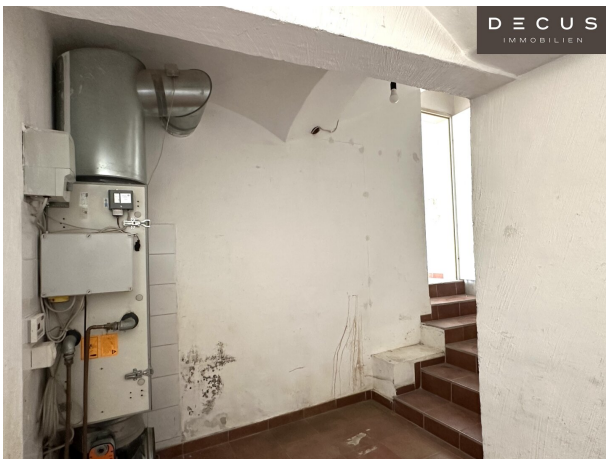




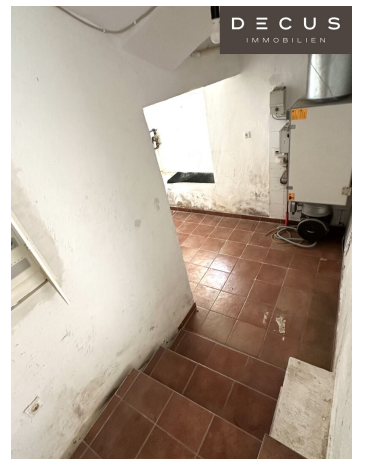
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





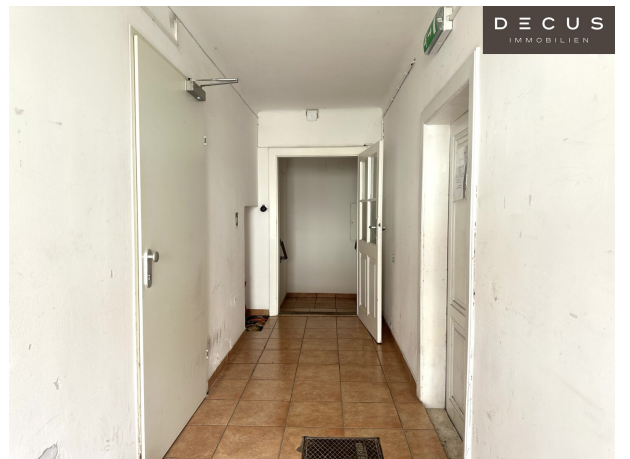
DECUS  
IMMOBILIEN



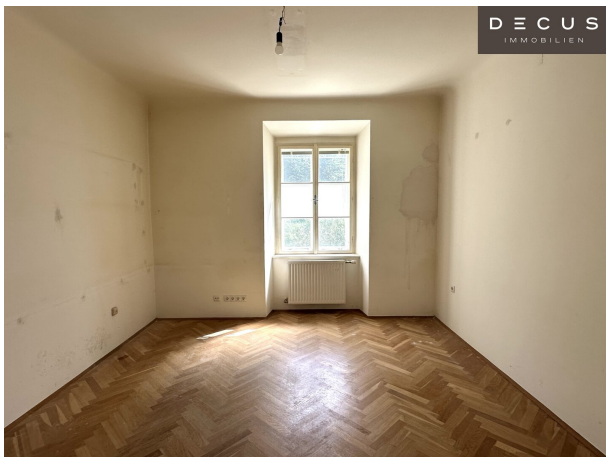
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



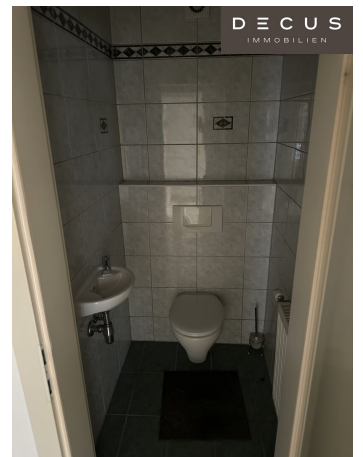








DECUS  
IMMOBILIEN



# 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.

Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Details genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen.

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

## Objekt und Lage:

Die zur Vermietung stehenden **Erdgeschossflächen mit 114 m<sup>2</sup> und ca. 95 m<sup>2</sup> (unsaniert)** befinden sich im wunderschönen Schlosspark und können **zu einer Gesamtfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> verbunden werden**.

Die Schlossanlage Hetzendorf ist optimal erschlossen, Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sowie die Parkanlage Schönbrunn mit Fasangarten, Schwimmbad, Zoo und Maria Theresien-Kaserne.

Die Flächen (**Trakt Pfarrerstöckl**) befinden sich einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, daher ist mit einem entsprechenden Investitionsaufwand mieterseits zu rechnen, aber Raum für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen lässt. Verschiedene Nutzungsszenarien sind denkbar, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Vermieter.

Das Ziel ist eine **langfristige Vermietung**, der Eigentümer ist bei konkreten Nutzungskonzepten grundsätzlich gesprächsbereit.

Eine mögliche Beteiligung vermierterseits, an Instandsetzungs-/Ausbaumaßnahmen, kann bei Anmietungsabsicht thematisiert werden.



Nettomiete, wie liegt und steht: € 12,50/m²/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 2,72/m²/Monat/netto exkl. Heizung und Strom

**Miete, Monat: € 3.835,44 inkl. BK und Ust. exkl. Heizung und Strom**

Mietvertragslaufzeit: befristet, max. 20 Jahre, mind. 10 Jahre Kündigungsverzicht

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

#### **Ausstattung und Zustand:**

- auf Fotos ersichtlich

#### **ca. 114 m² Einheit (vormals Druckerei)**

- 3 Eingänge
- 2 großzügige Räume plus Nebenräume
- getrennte Sanitäreinheiten
- keine Kühlung
- geheizt wurde über Lüftung (nicht am Letztstand)
- Heizung, sowie Elektrik erneuerungsbedürftig

- nicht barrierefrei

### **ca. 95 m<sup>2</sup> Einheit**

- 2 Eingänge
- 3 zentral begehbare Räume (1 Raum davon mit eingerichteter Teeküche)
- Gastherme
- 1 Sanitäreinheit
- 1 Bad/Dusche
- keine Kühlung
- nicht barrierefrei

### **Hinweis:**

Die zur Verfügung stehenden Pläne, werden samt Exposé-Unterlagen gerne übermittelt.

(Die vorhandenen Pläne dienen zur Orientierung, eine erneute planerische Aufnahme durch Architekten ist voraussichtlich zur individuellen Konzeptentwicklung erforderlich.)

**Energieausweis** liegt vor



Heizwärmebedarf: 158,80kWh/m².a

### **Stellplätze:**

auf Anfrage

### **Verkehrsanbindung:**

mit der Straßenbahnlinie **62 zur Oper in 30 Minuten** - und der Autobuslinie 63A nach **Meidling** mit **Anschluss U4**, sowie **Niederhofstraße** mit Anschluss **U6 in 14 Minuten**.

Die Haltestellen sind geradezu vor der Parkanlage.

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-/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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap