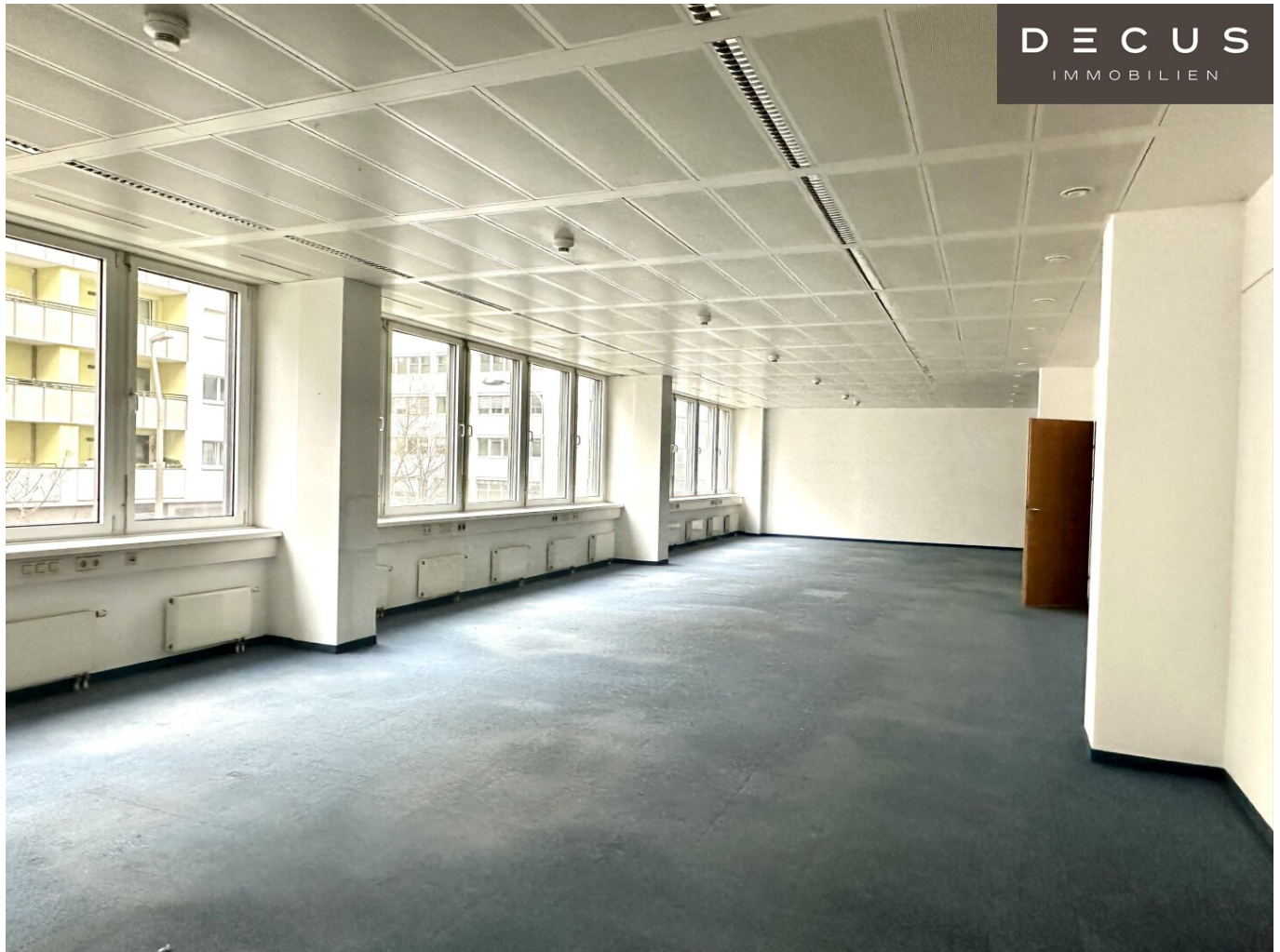


**+++ CARRÉ LASSALLE +++ ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf einer Ebene  
+++ PRATER NÄHE +++**



**Objektnummer: 1149496/4**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.991,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.887,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.539,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

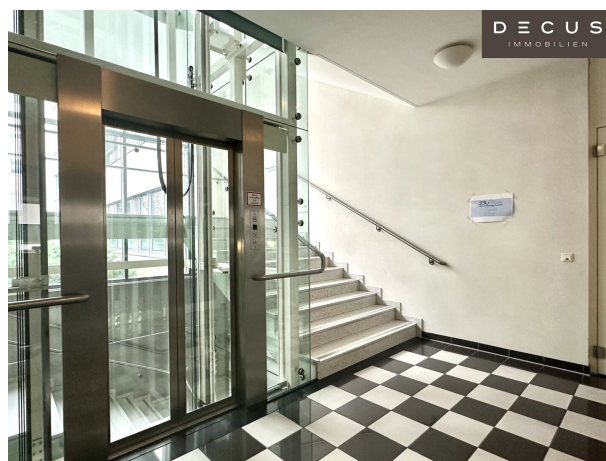
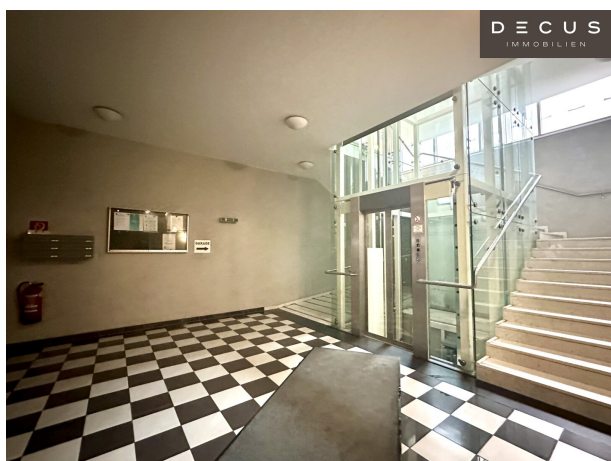
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

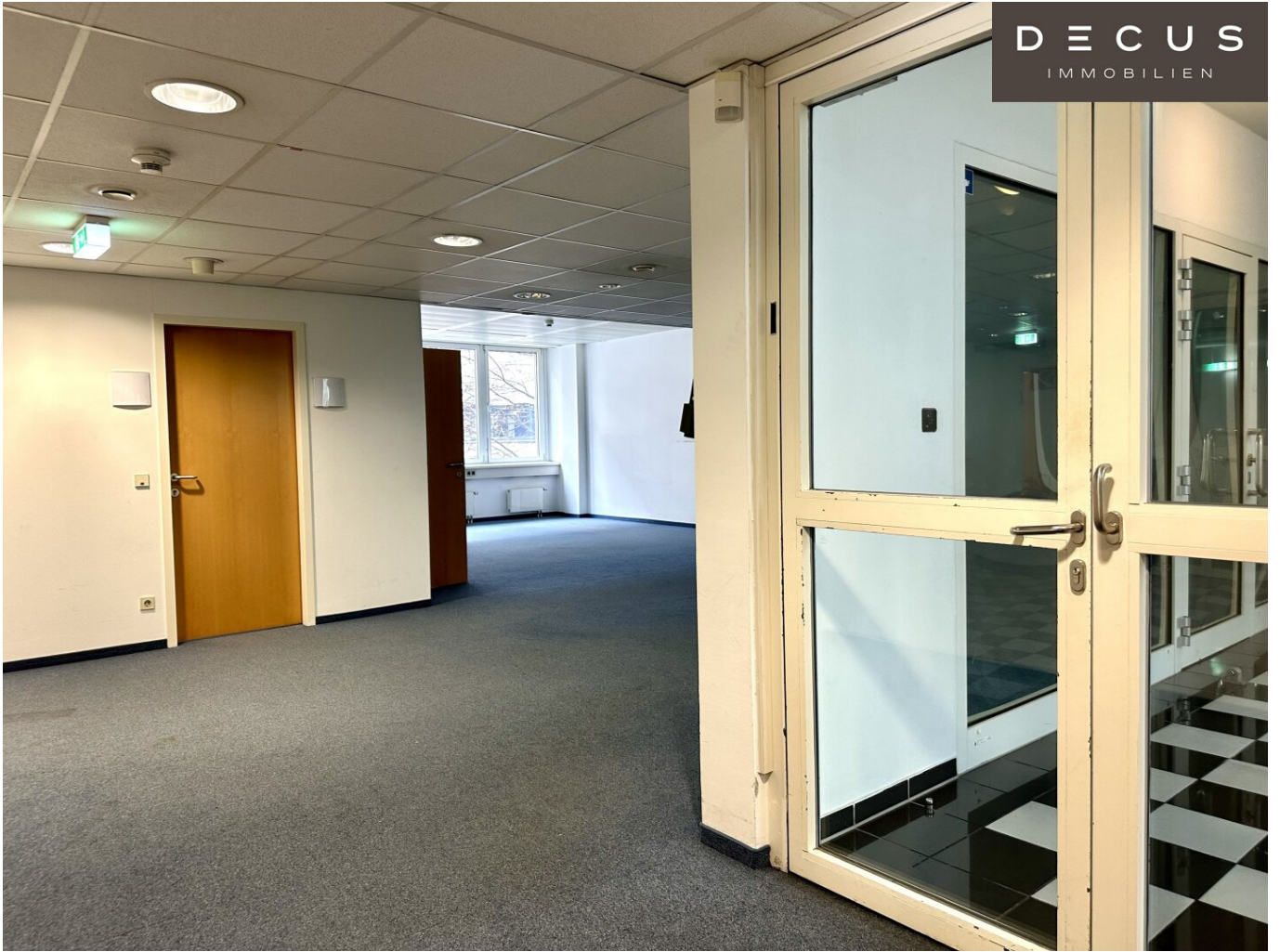
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien



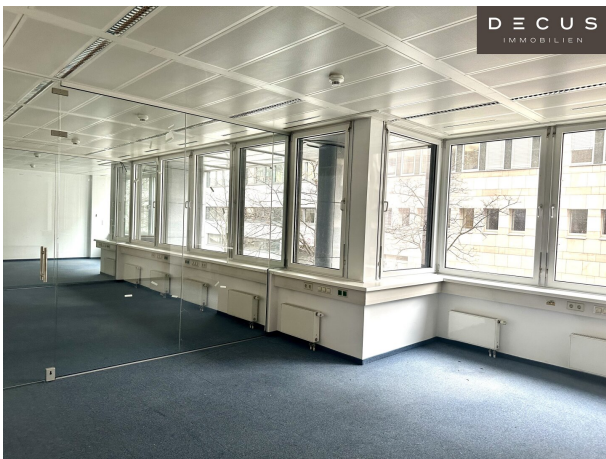




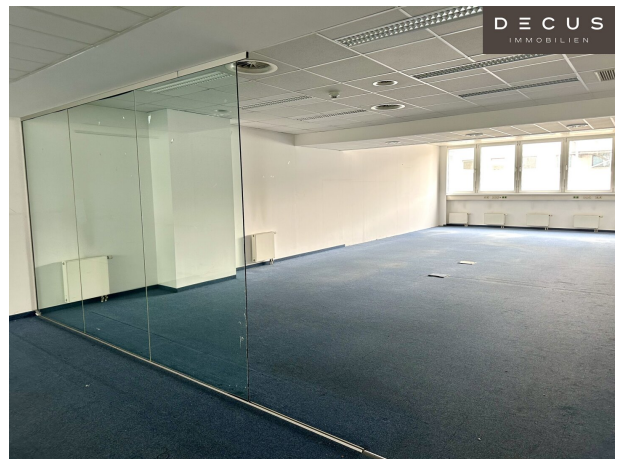
DECUS  
IMMOBILIEN

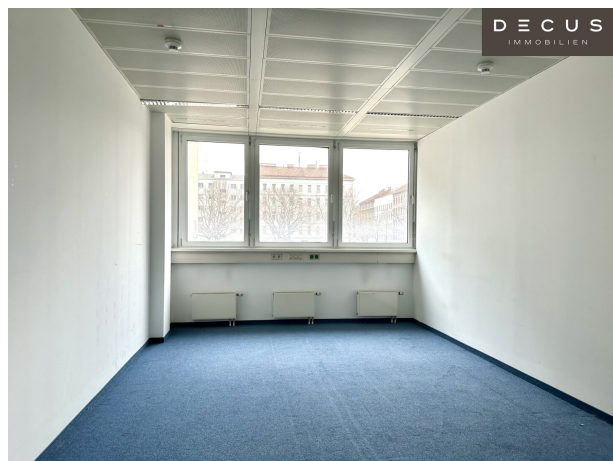
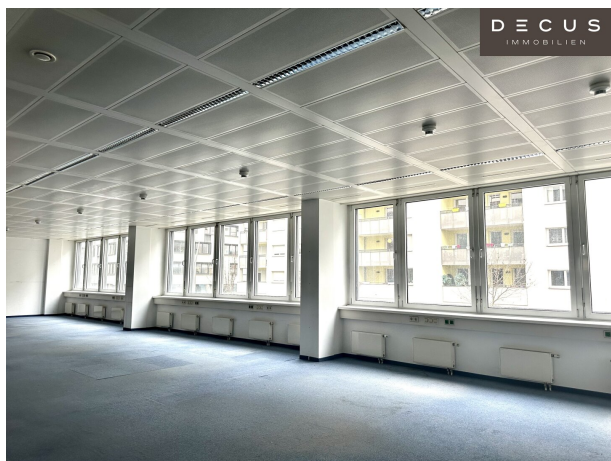
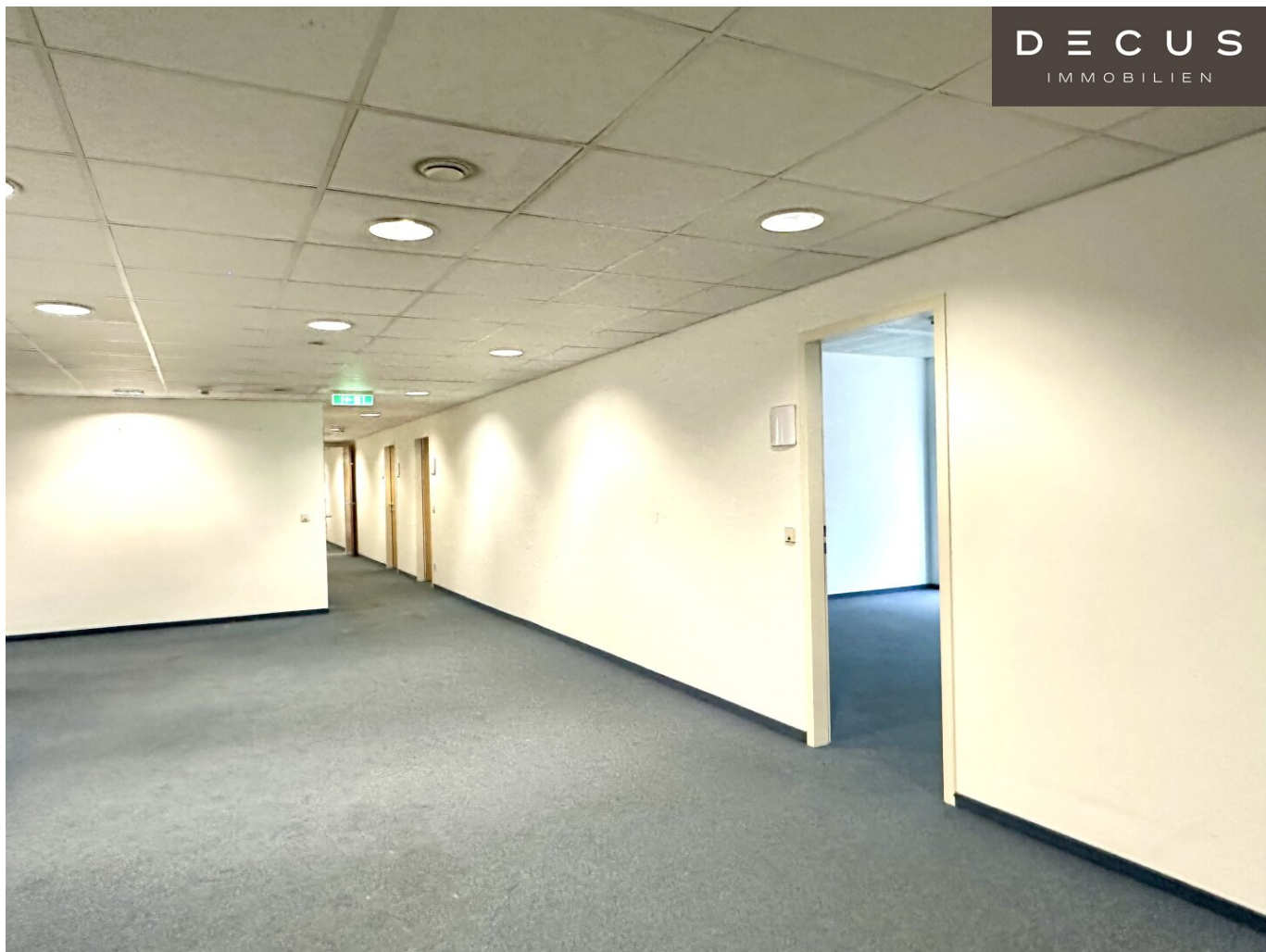


DECUS  
IMMOBILIEN

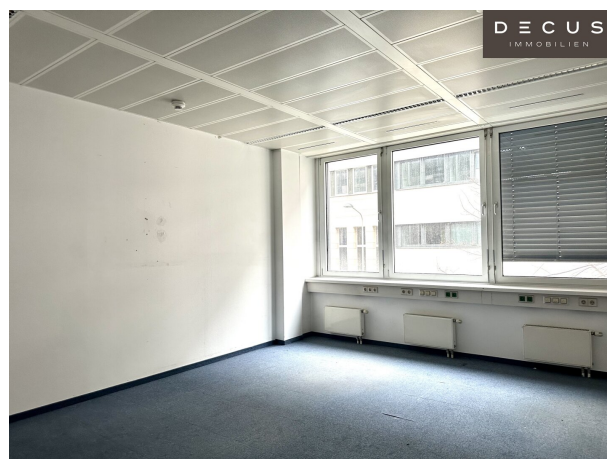
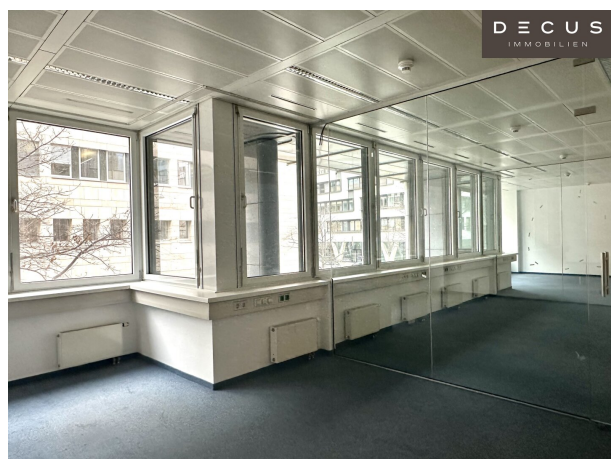
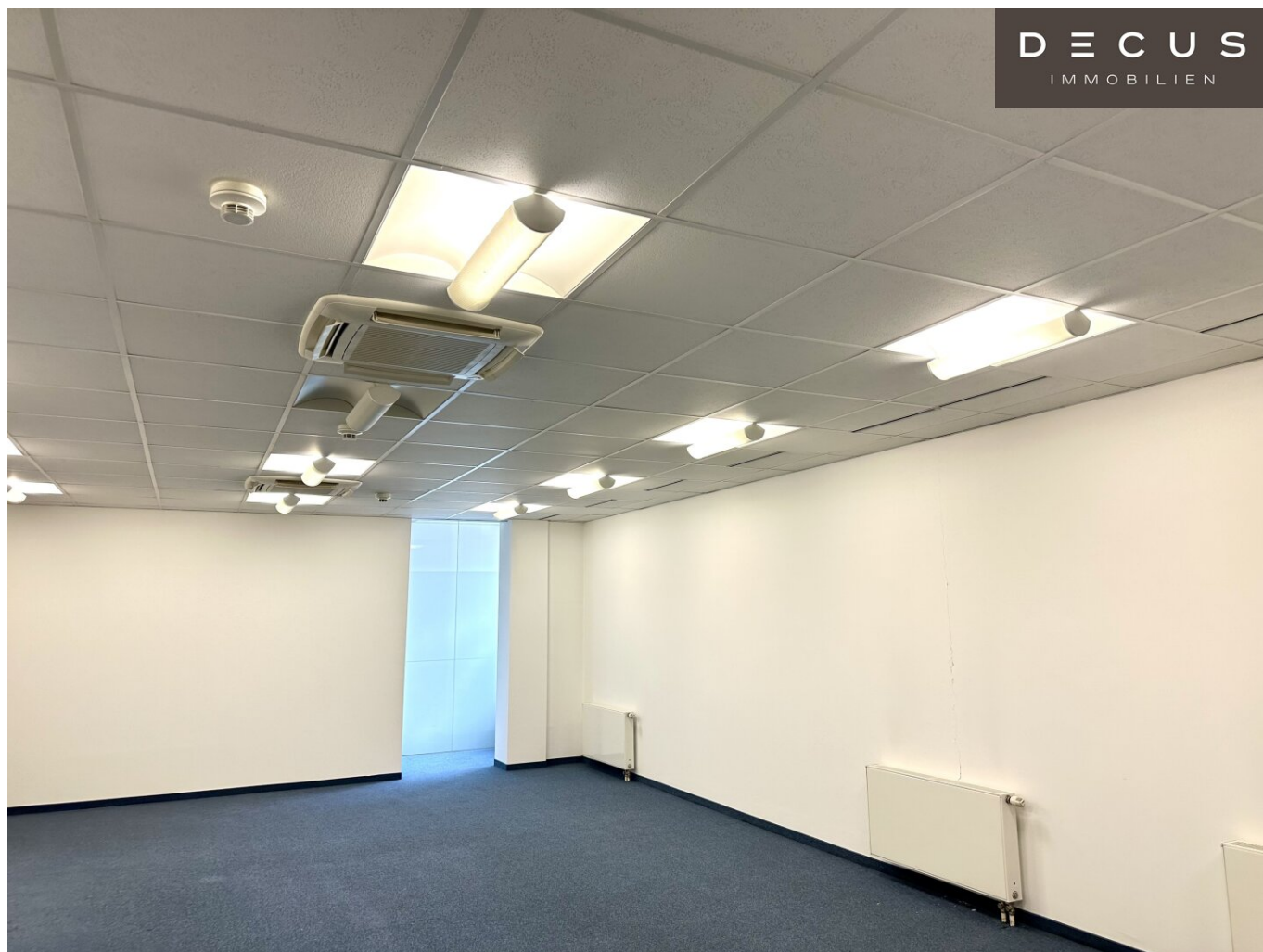


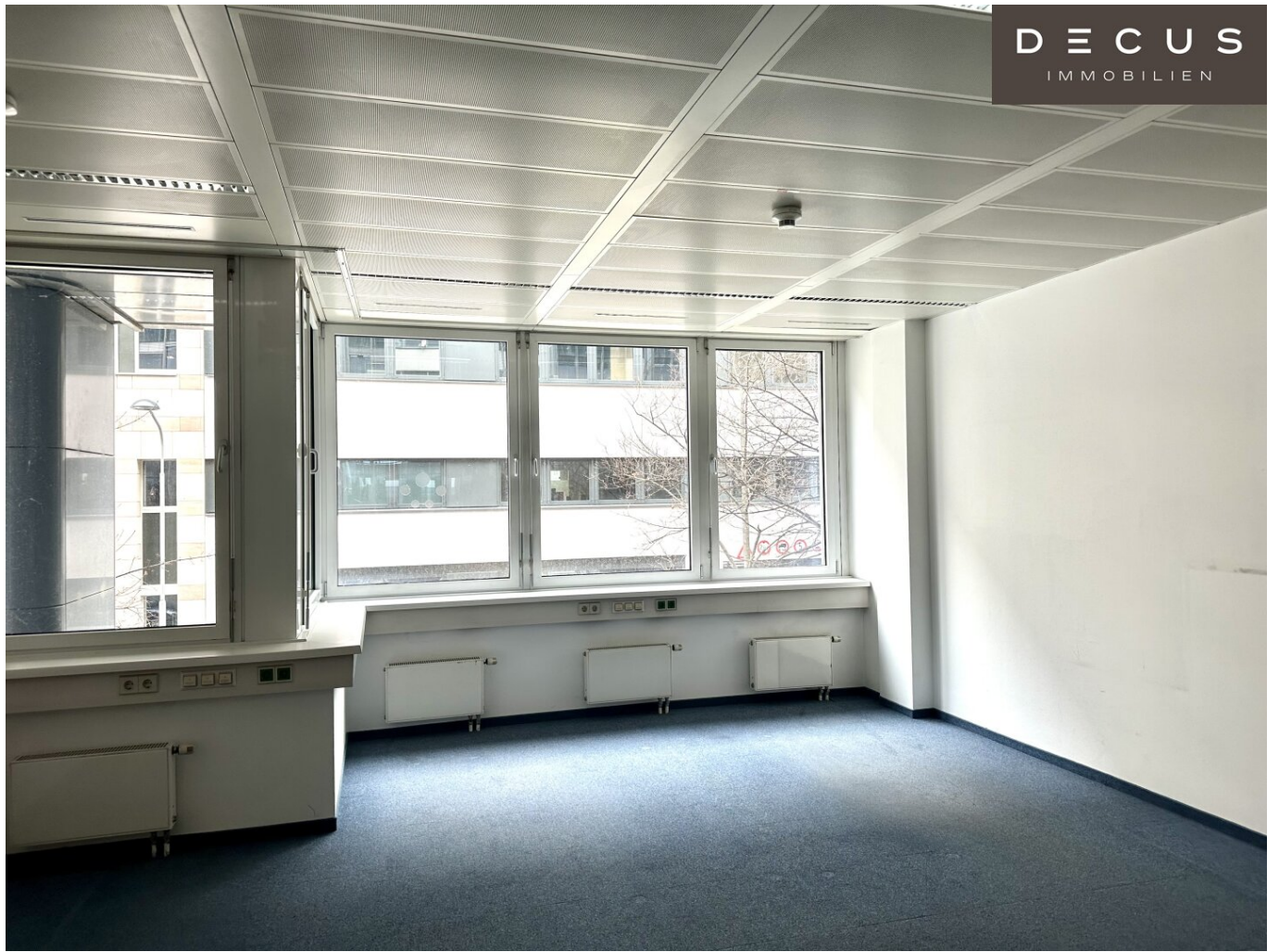
DECUS  
IMMOBILIEN



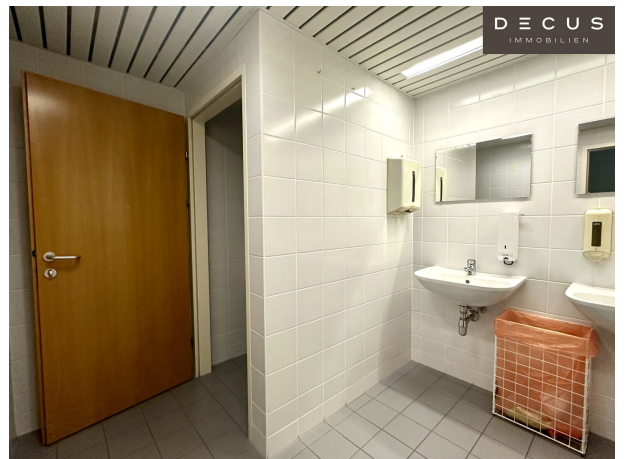
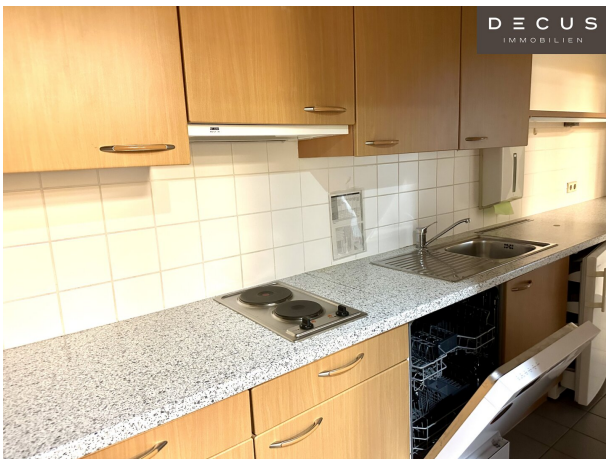








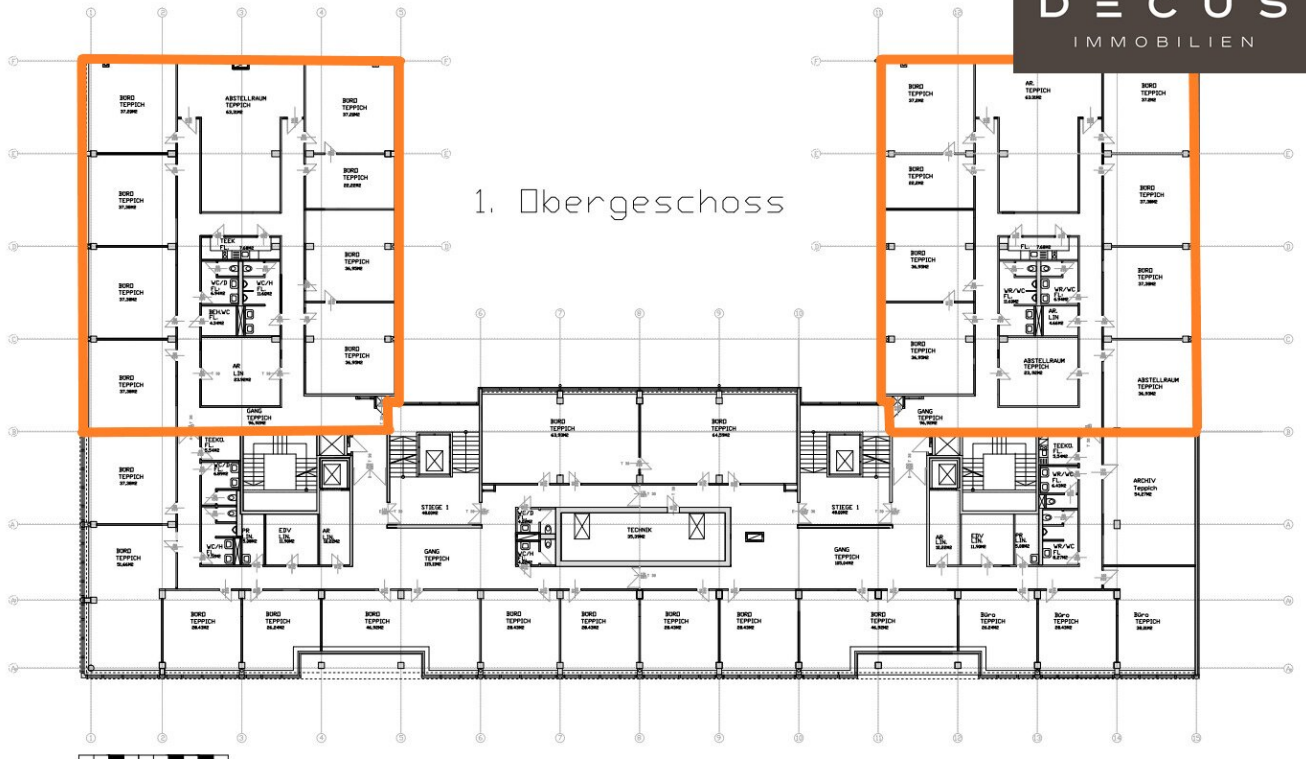








# 1. Obergeschoss





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das moderne Bürohaus profitiert von der Nähe zum **Verkehrsknoten Praterstern**, der zu Fuß in nur 3 Minuten erreichbar ist.

Im begrünten Innenhof ist ein Kinderspielplatz situiert.

Die Liegenschaft ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel bestens gut angebunden.

Der neue Austria Campus befindet sich unmittelbarer Nähe mit guter Infrastruktur.

Den Standort verbindet ein Radweg sowohl mit inneren Bezirken als auch mit Wiens größtem Naherholungsgebiet, der Donauinsel.

Grünraum bietet der angrenzende Rudolf-Bednar-Park und beste Entspannungsmöglichkeiten zum pausieren.

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka-Angaben.

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung:

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Flächenaufstellung:

Die dzt. verbundene Gesamtfläche (Stiege 1 bis 2) von ca. 1.991,00 m<sup>2</sup> ist teilbar: ca. 495,00 m<sup>2</sup> | ca. 495,00 m<sup>2</sup> | ca. 1.001,00 m<sup>2</sup>.

Die Fläche befindet sich **derzeit** in **unsaniertem Zustand**, kann übernommen werden - wie liegt und steht oder entsprechend nach Mieterwünschen adaptiert werden.

Mietpreis: ab € 12,50/m²/Monat/netto je nach Ausbau

**Ausstattung:**

- öffnenbare Fenster
- **flexible Raumeinteilung**
- Fensterbankkanäle zur EDV-Verkabelung
- Deckenspiegelrasterleuchten
- abgehängte Decken
- eingerichtete Teeküchen
- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. Dusche
- **Deckenkühlung**, zentral gesteuert
- Heizung mittels Fernwärme durch Radiatoren
- außenliegender Sonnenschutz, manuell
- tlw. Glastrennwände



- Teppich-/Laminat/-Fliesenboden
- Personenlift
- **barrierefrei**
- **Innenfotos (beispielhaft dzt. Zustand, gesamtes Stockwerk)**
- **der Etagen-Plan entspricht nicht ganz dem aktuellen Bestand und dient zur Orientierung**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 25,3kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Garage im Haus, tlw. Stapelparker

**Verkehrsanbindung:**

Öffentlich bestens mit der U1 Station Lassallestraße, S-Bahn Station Praterstern, Straßenbahn Linie 5, 21, O, angebunden. Mit dem PKW erreicht man in 200 m den Praterstern, in 300 m den Handelskai/Reichsbrücke, beste Anbindung zur Flughafenautobahn.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap