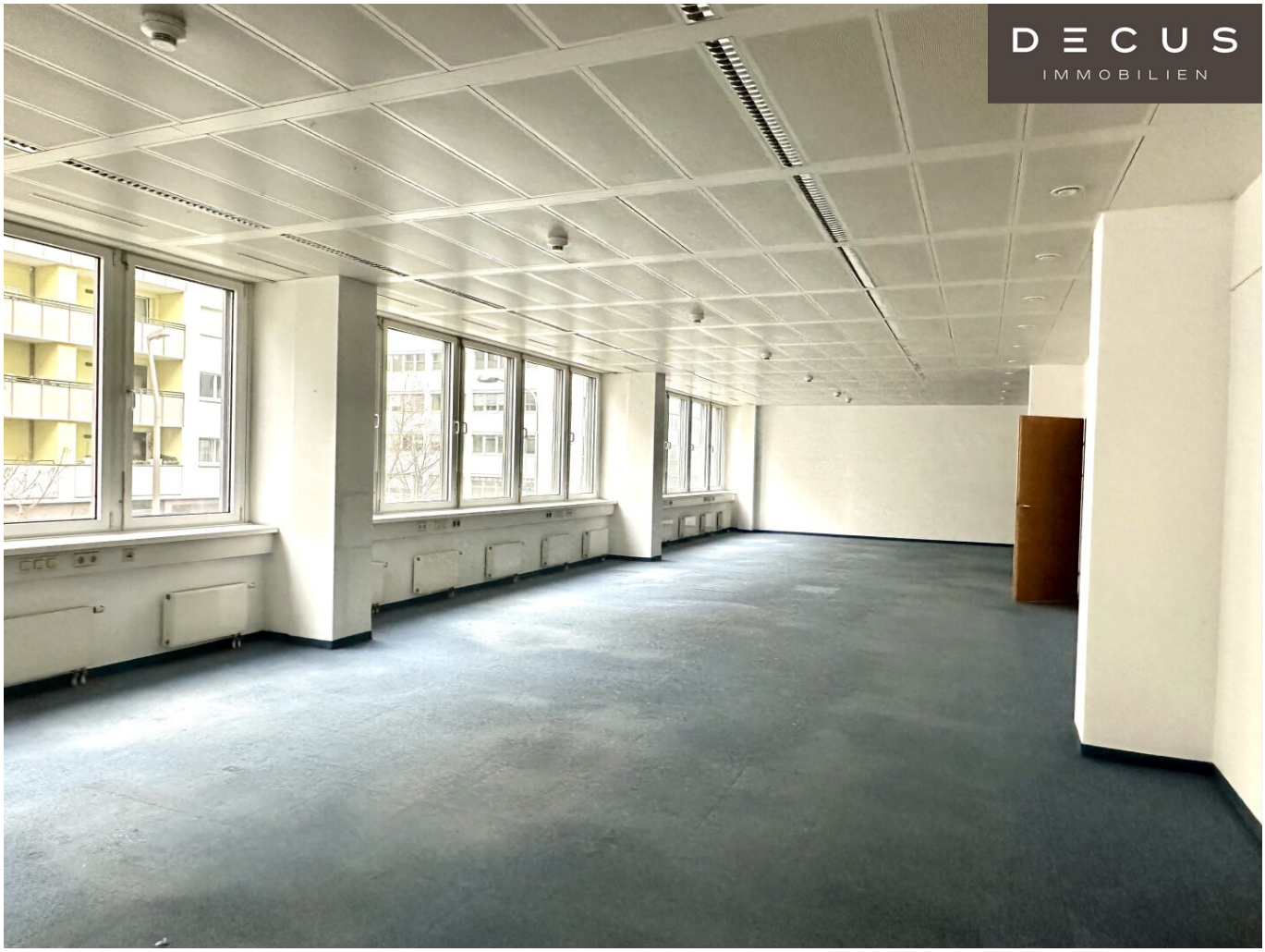
I CARRÉ LASSALLE | ca. 500 m² | PRATER NÄHE



Objektnummer: 1149496/4

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	515,00 m²
Heizwärmebedarf:	25,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,29
Kaltmiete (netto)	6.437,50 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	1.256,60 €
Heizkosten:	350,20 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

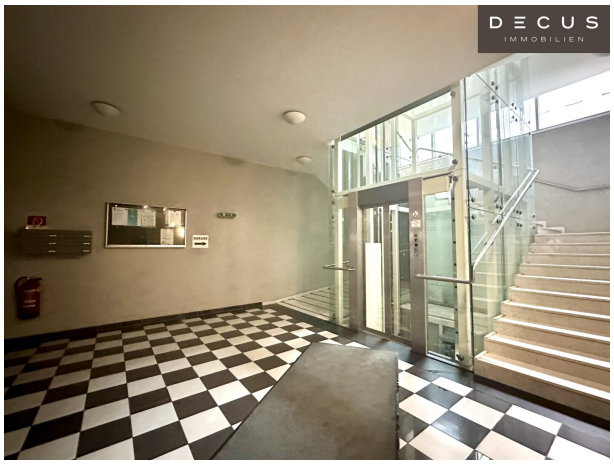
Ihr Ansprechpartner

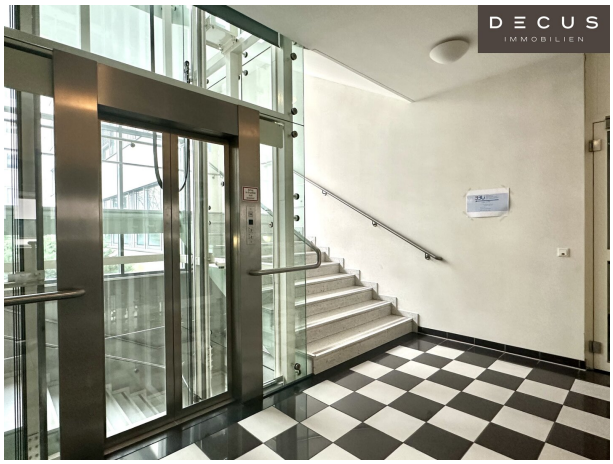


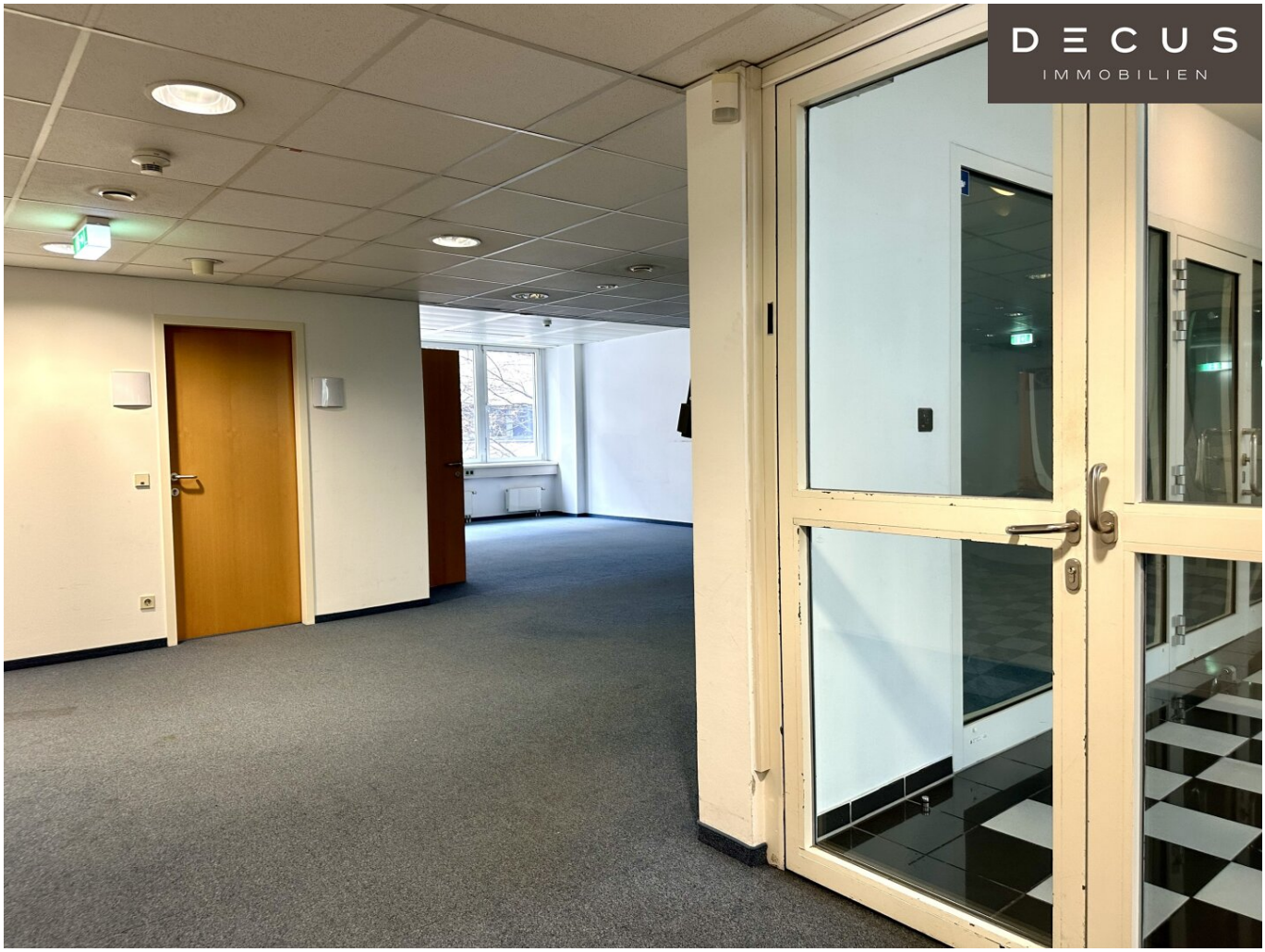
Sonja Macho

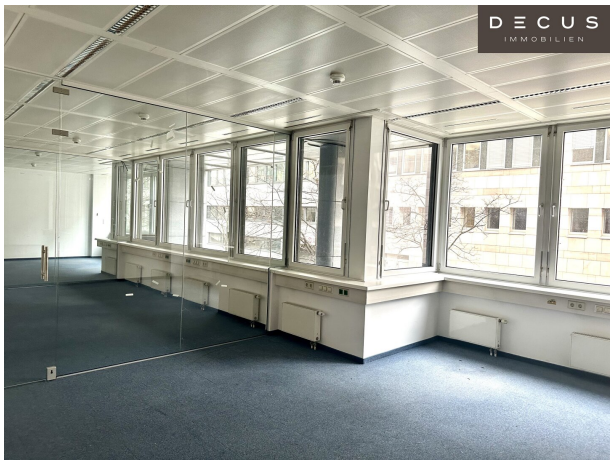
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien



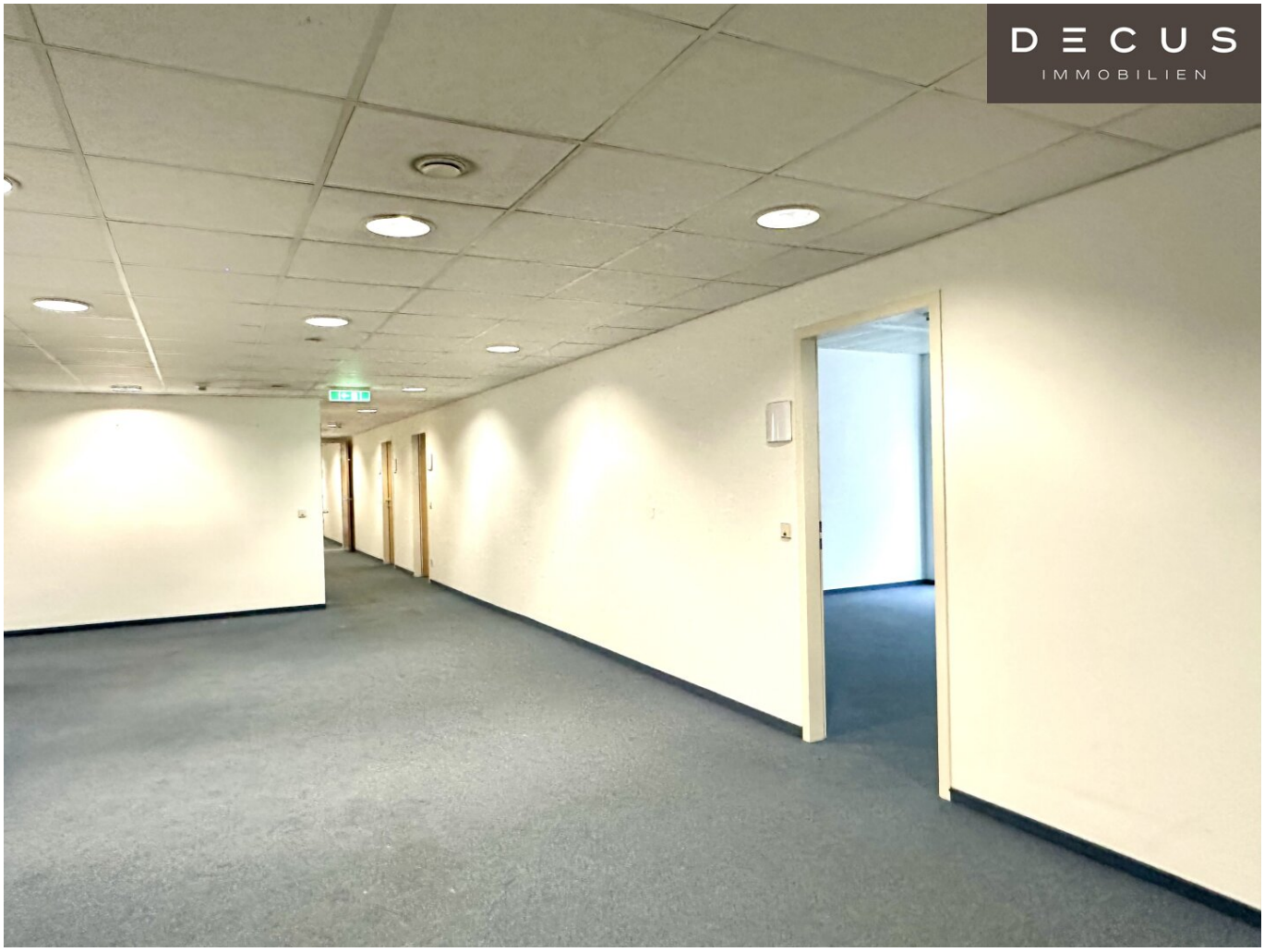


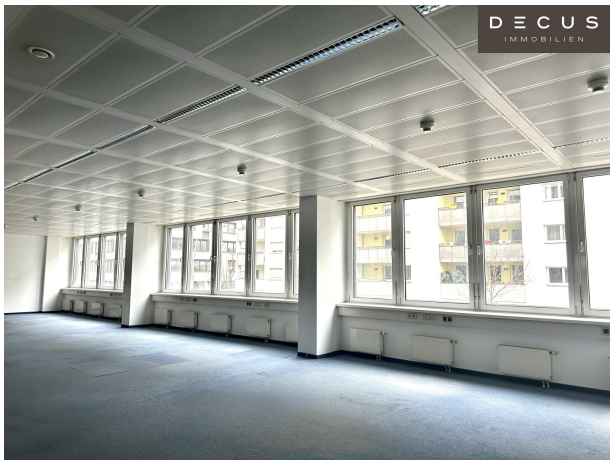




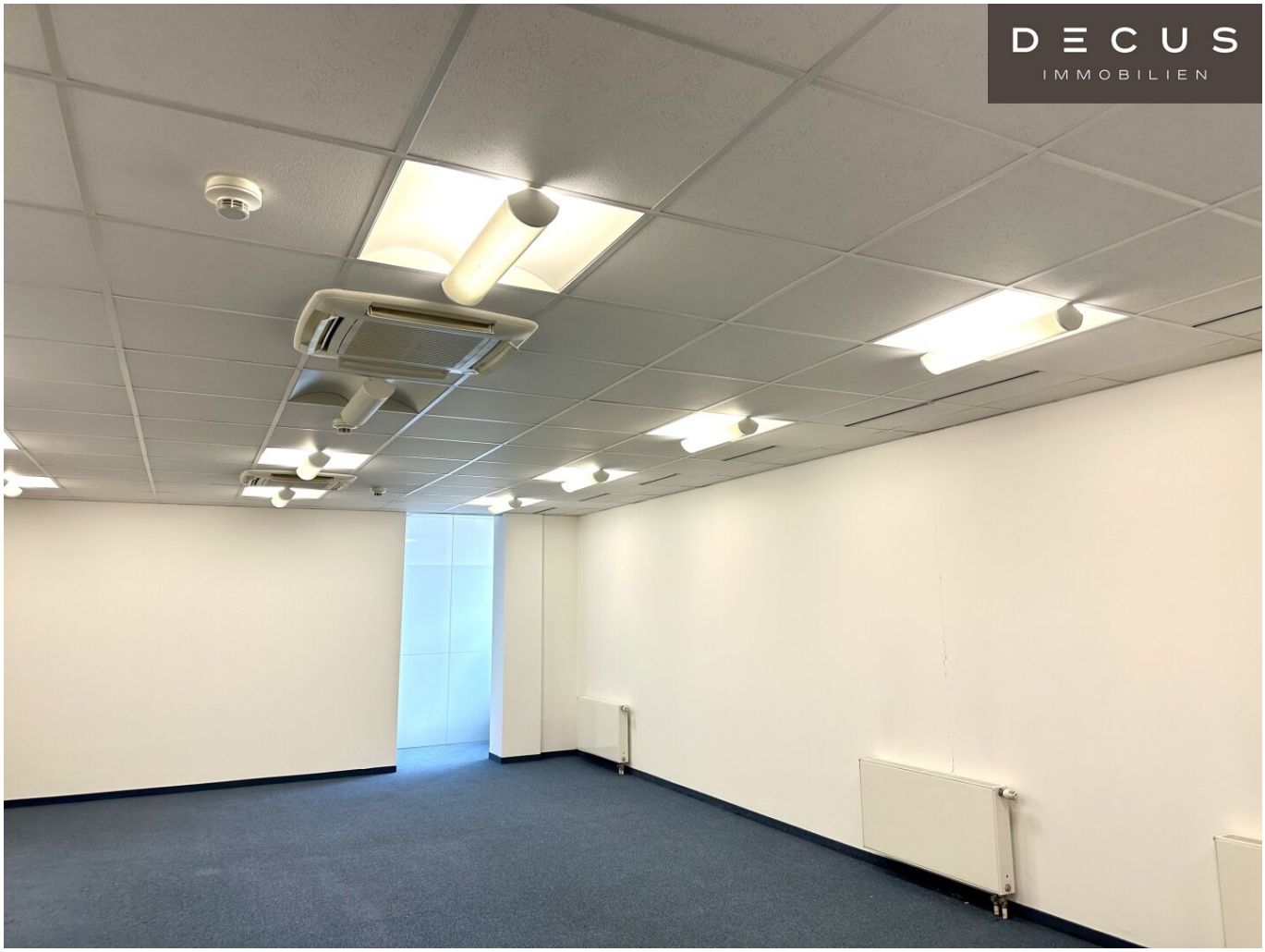






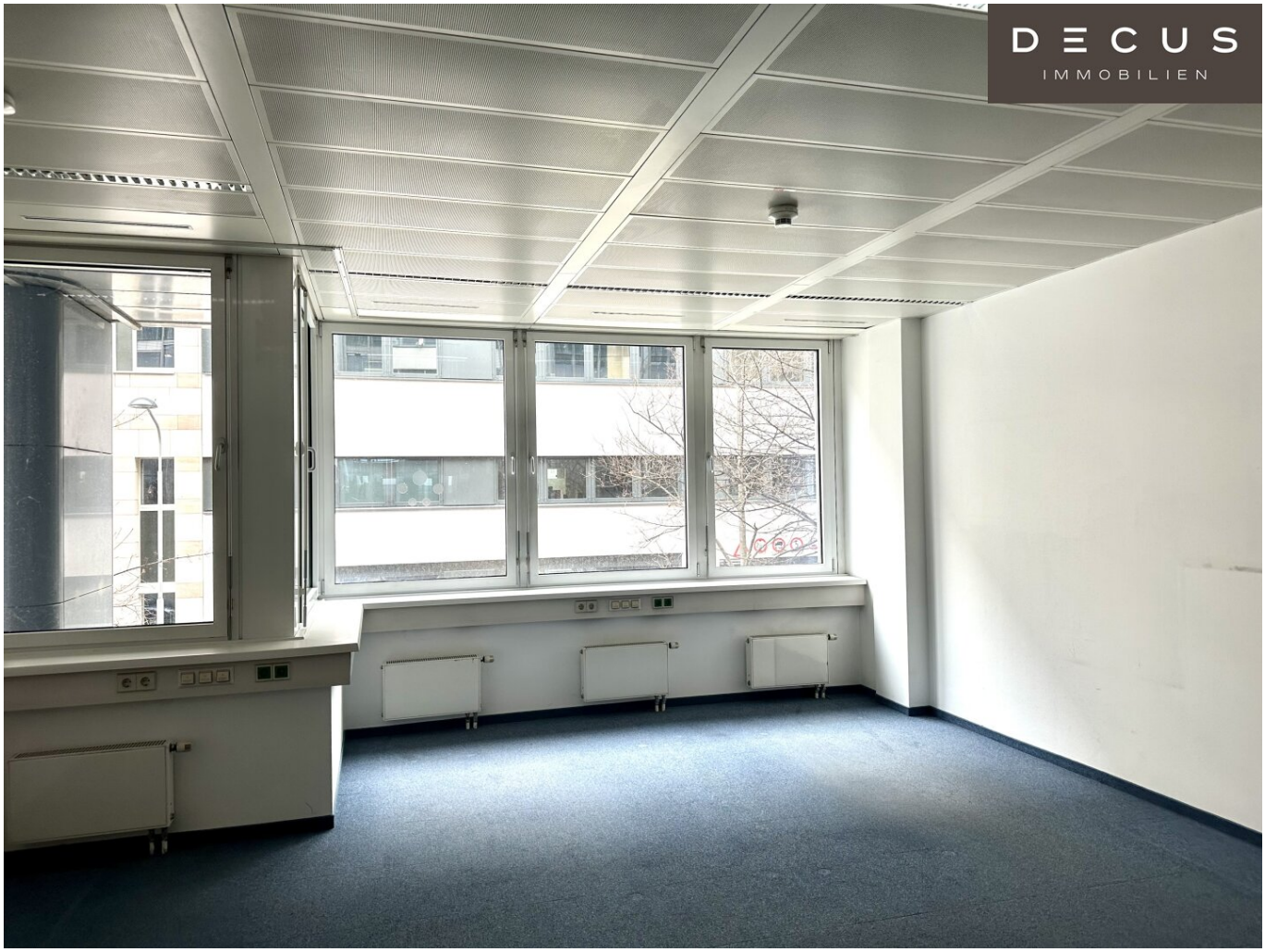






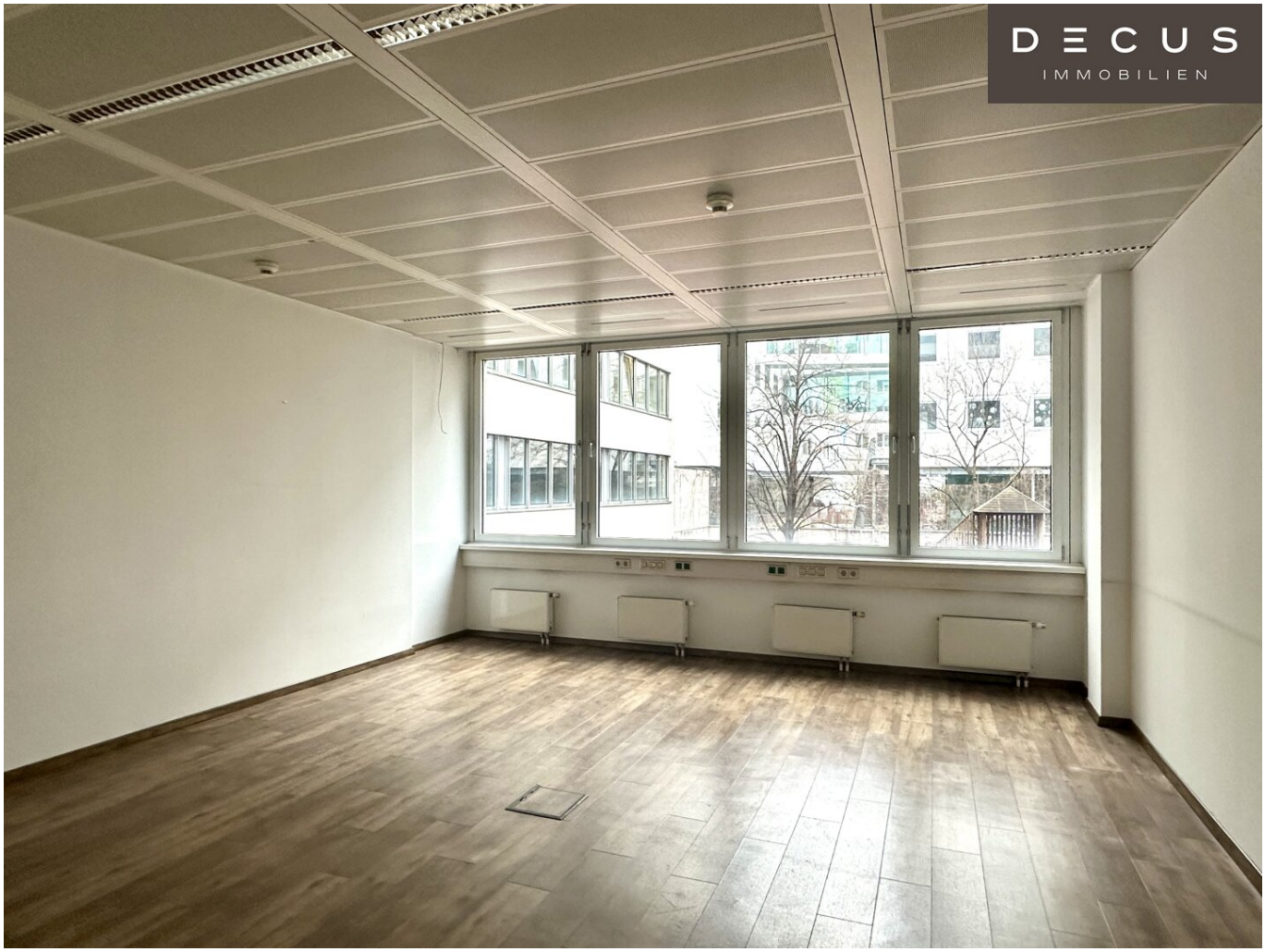


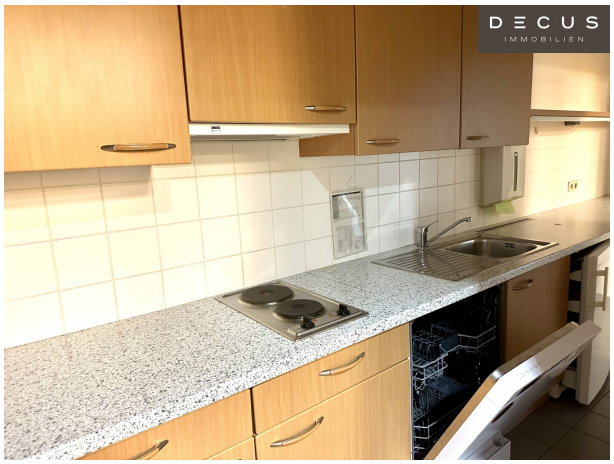


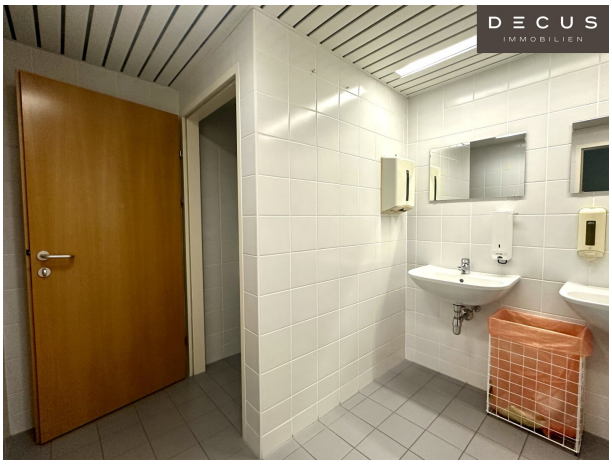






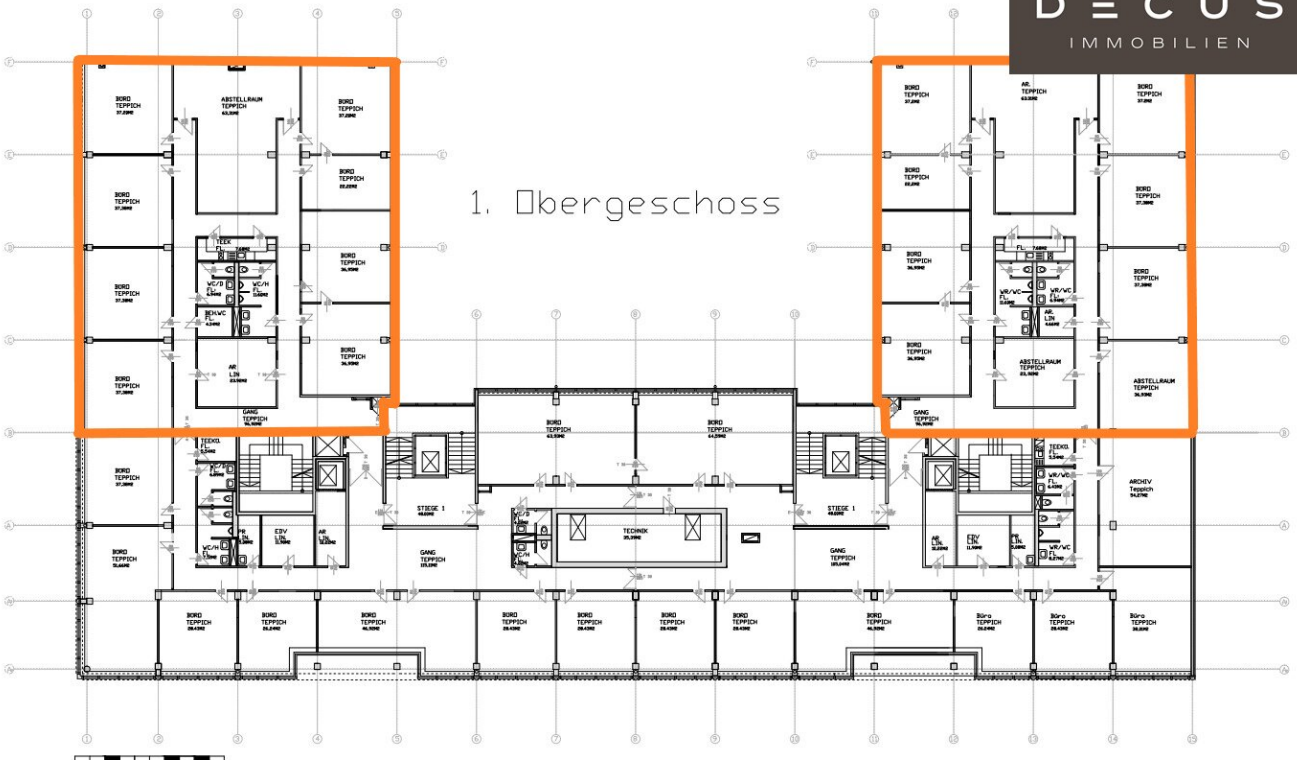







DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



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

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

Anmerkung: Innenbilder - beispielhaft

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

Ausstattung:

- öffenbare 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/m².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 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 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 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