

**+++ Gekühlte Bürofläche +++ NÄHE U6 +++**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1149531**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.002,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.511,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	509,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner



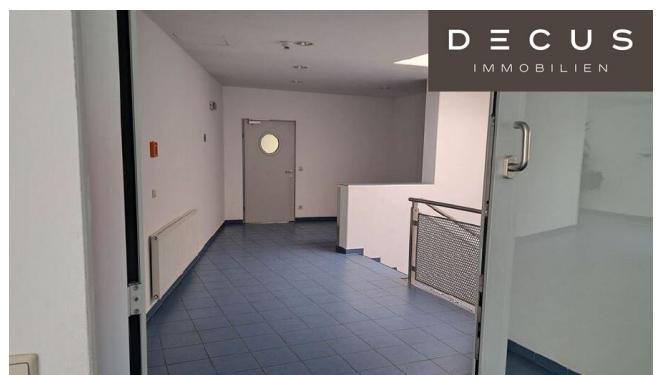
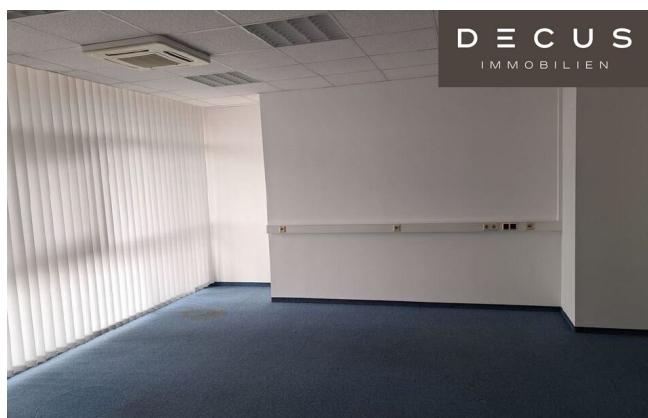
**Sonja Macho**

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.

D E C U S  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das moderne Bürogebäude befindet sich in sehr begehrte Lage im 23. Bezirk Wiens, stark frequentierten und verkehrsgünstig.

Die zentrale Position ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Das Objekt ist nur 5 Gehminuten von der U6-Station entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Das Büro selbst erstreckt sich über den 1. Stock und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit vier hellen, klimatisierten Arbeitsräumen sowie einer modernen Küche. Die einzelnen Arbeitsplätze sind mit CAT 6 vernetzt, was eine effiziente Kommunikation und Datenübertragung gewährleistet. Durch die zahlreichen Fenster, sind die Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Vor dem Gebäude stehen ausreichend Kundenparkplätze sowie eine Tiefgarage mit Transportlift zur Verfügung, der bis in den 1. Stock reicht und bis zu einer Europalette befördern kann.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

**Mietvertrag:** befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3-6 Bruttonomatsmieten, je nach Bonität

Provision: 3 Bruttonomatsmieten

**Monatsmiete inkl. Ust. und BK, exkl. Heizung und Strom: € 3.013,92**

## Ausstattung:

- 4 Räume

- öffnbare Fenster
- eingerichtete Teeküche
- CAT-Verkabelung
- Kühlung via Deckengeräte
- Teppichboden
- innenliegender Sonnenschutz
- helle Räume
- Personenlift
- Lastenlift
- barrierefrei

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 57,40kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus € 90,00/Stellplatz/Monat/netto

Stellplätze im Freien € 60,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Verkehrsanbindung:**

U6 Perfektastraße; über die nahegelegene Triester Straße sowie die Altmannsdorfer Straße ist der Standort optimal an die Südosttangente (A23) und die Außenringautobahn (A21/S1) angebunden;

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap