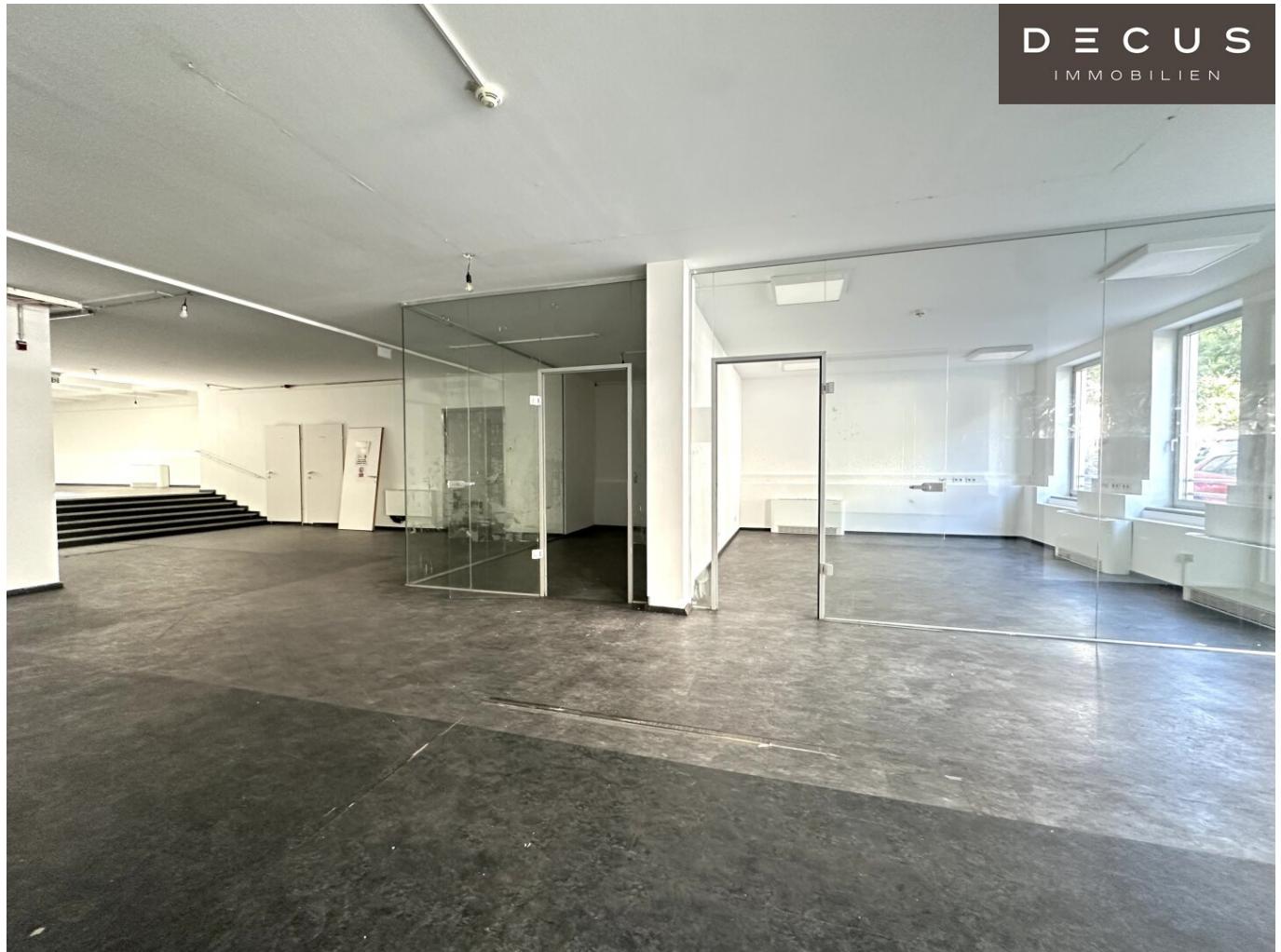


**+++ ERDGESCHOSS Fläche +++ nahe Innenstadt +++
(RESERVIERT)**

DECUS
IMMOBILIEN



Objektnummer: 1149562/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	319,75 m ²
Heizwärmebedarf:	89,10 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.796,25 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	844,14 €
Heizkosten:	633,11 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

Ihr Ansprechpartner



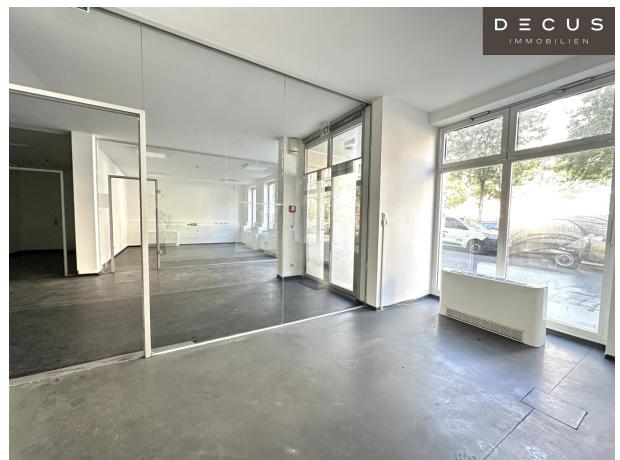
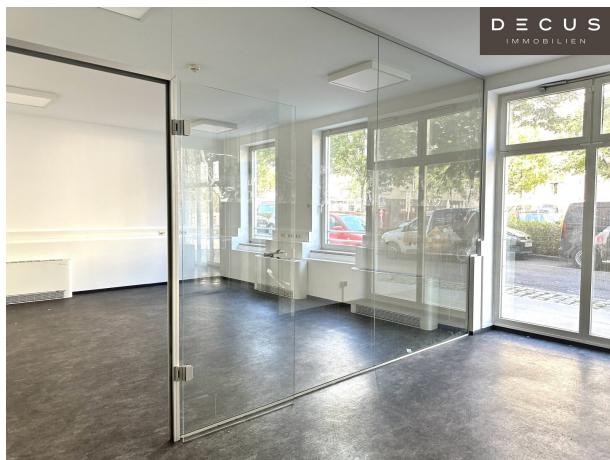
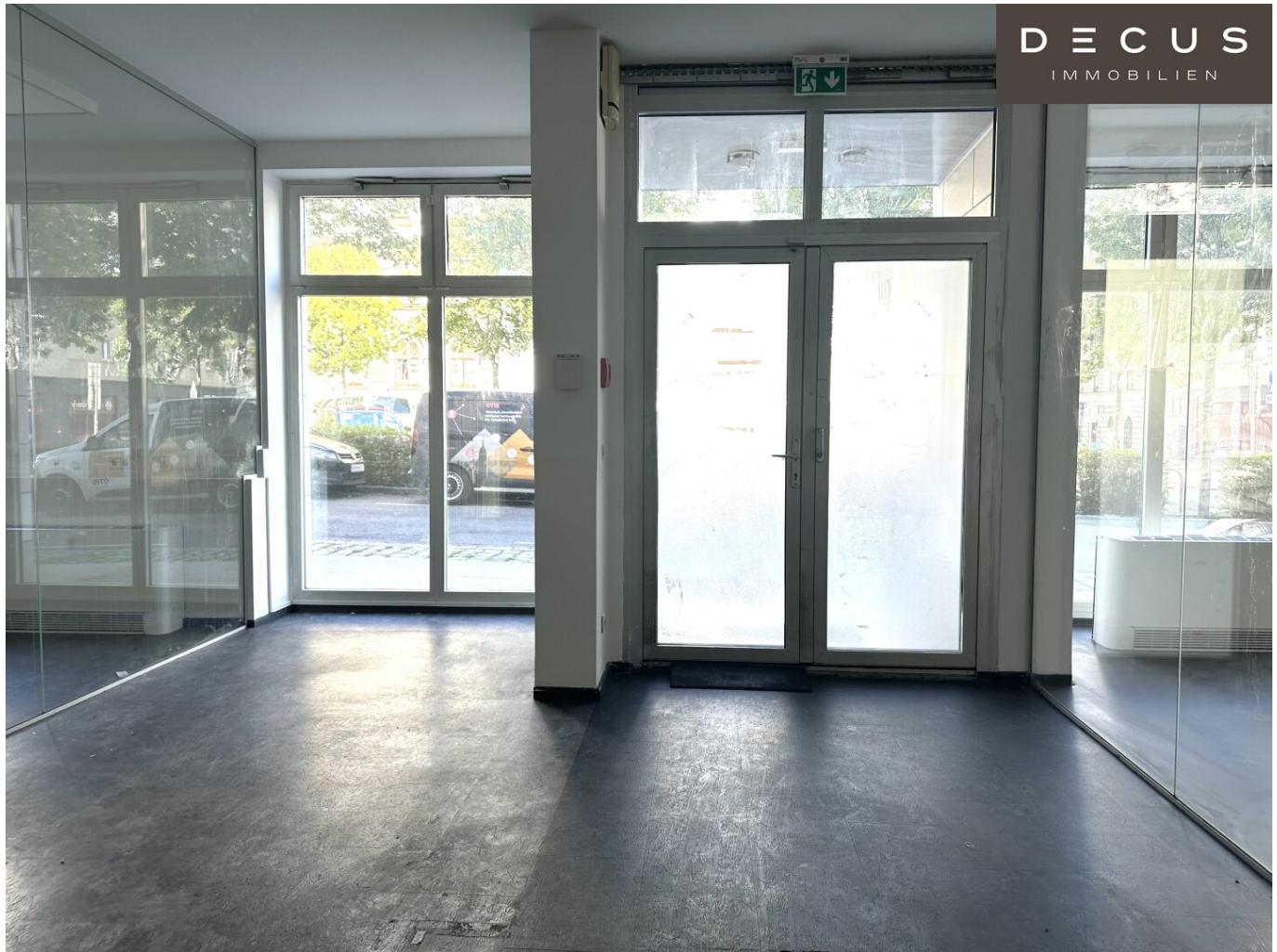
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

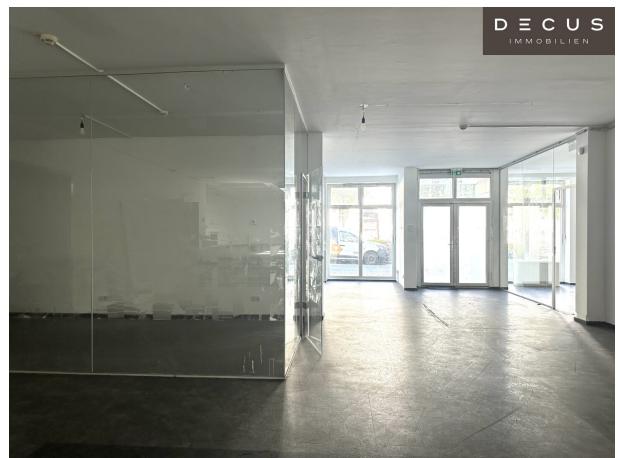
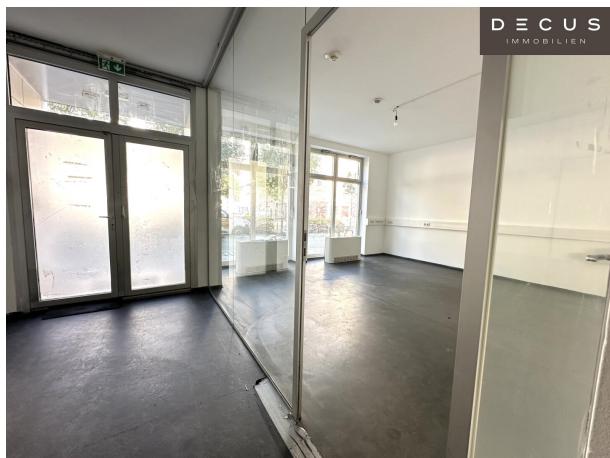
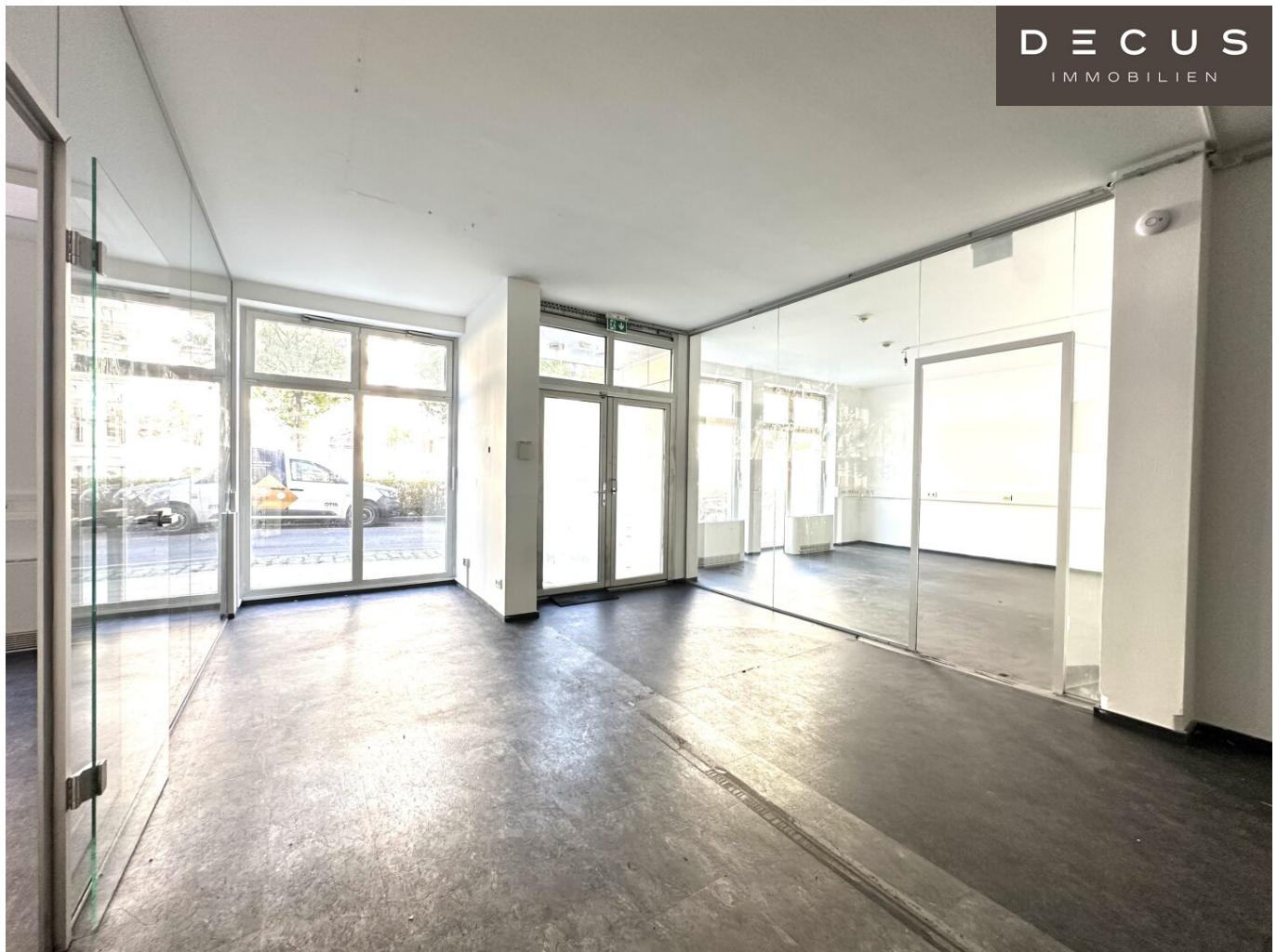
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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

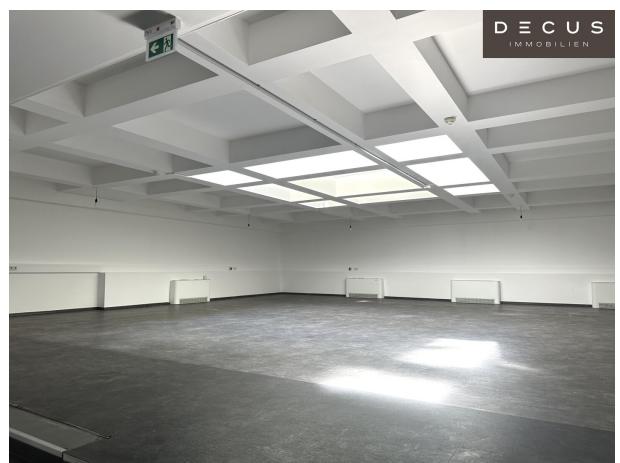
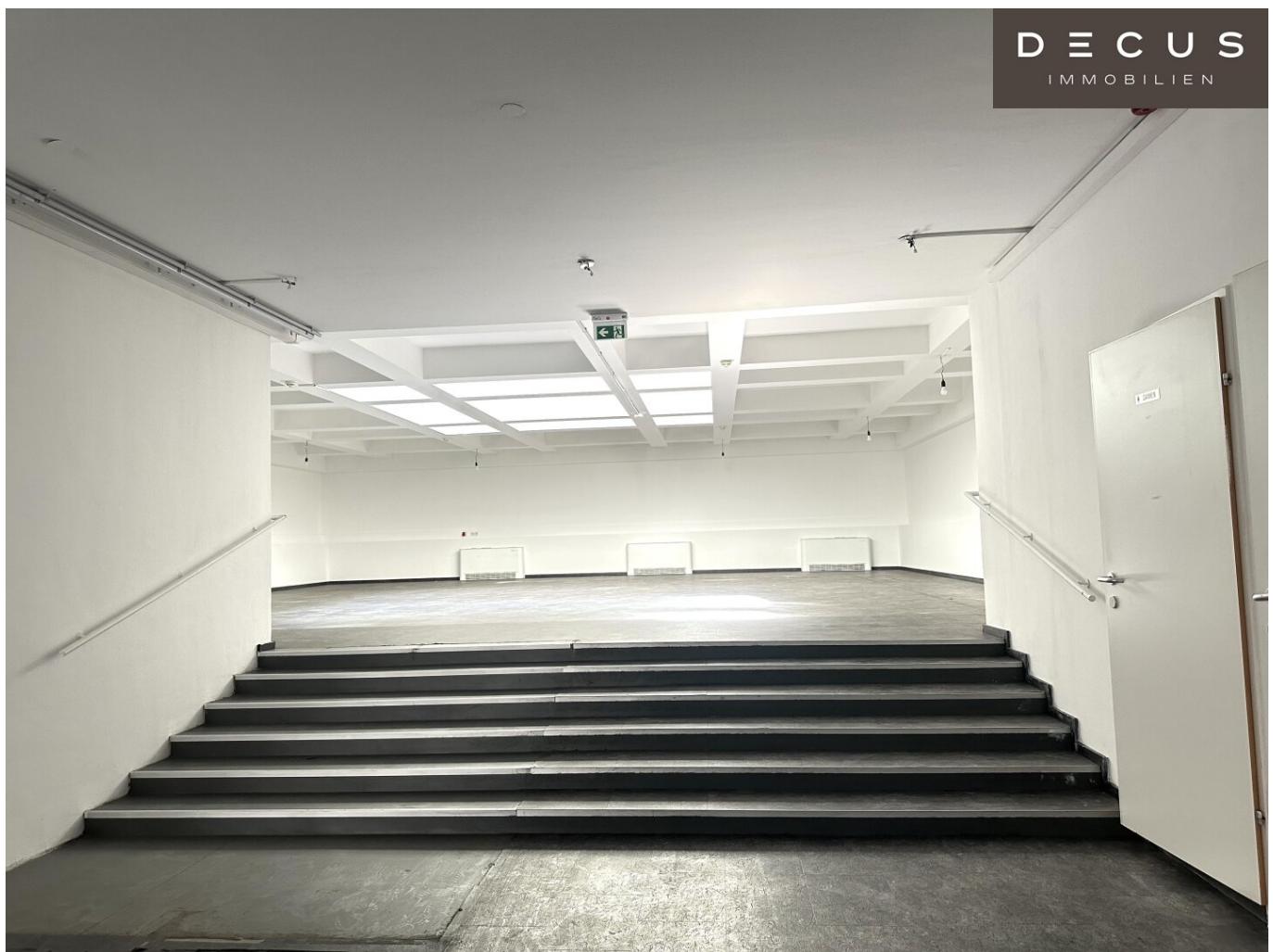
D E C U S
IMMOBILIEN



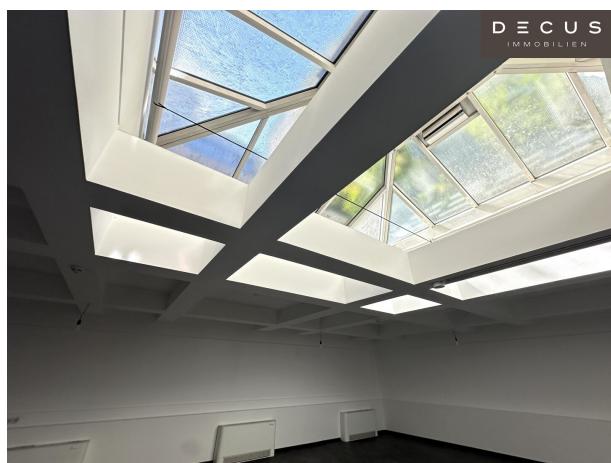
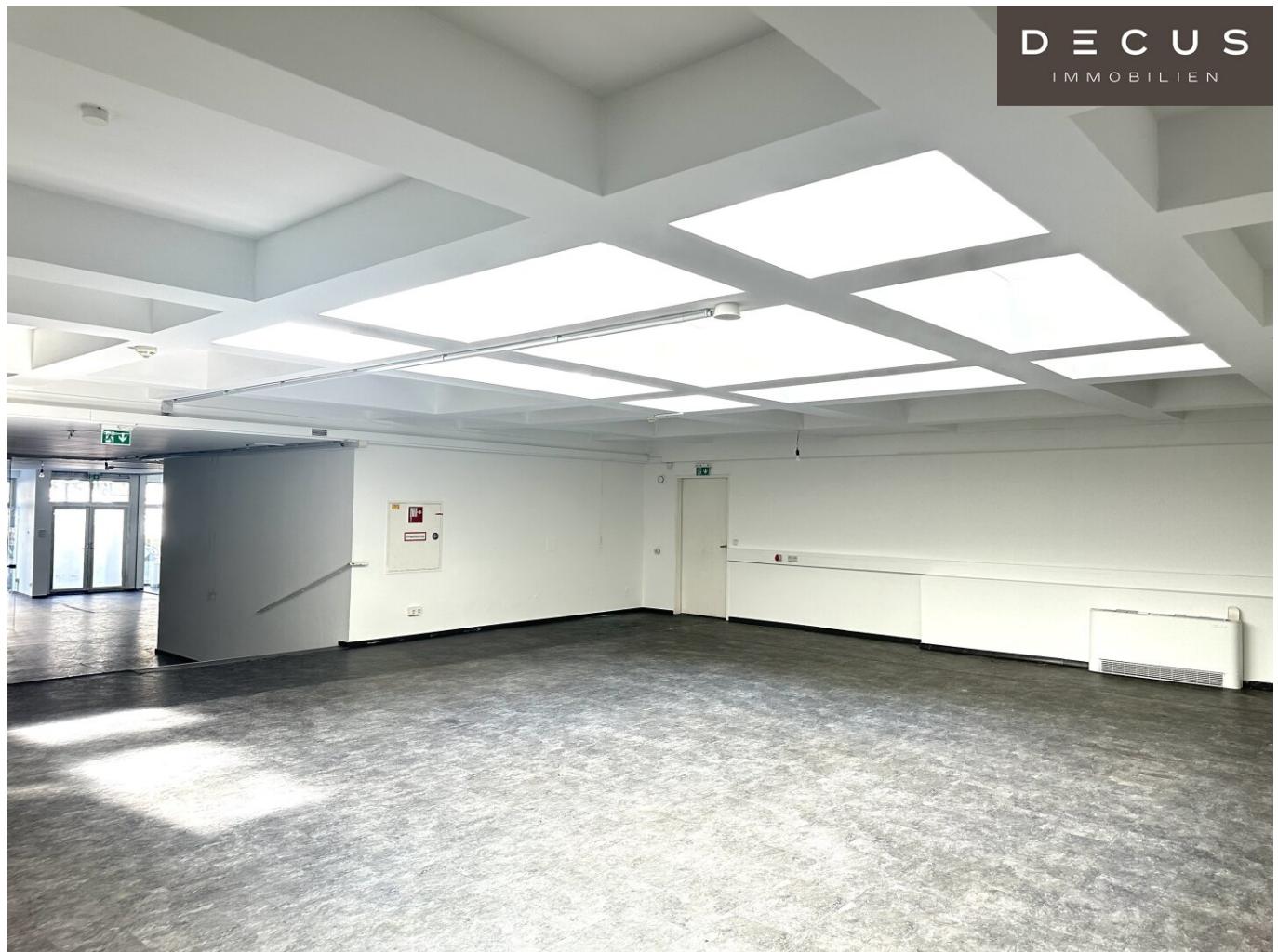
D E C U S
IMMOBILIEN

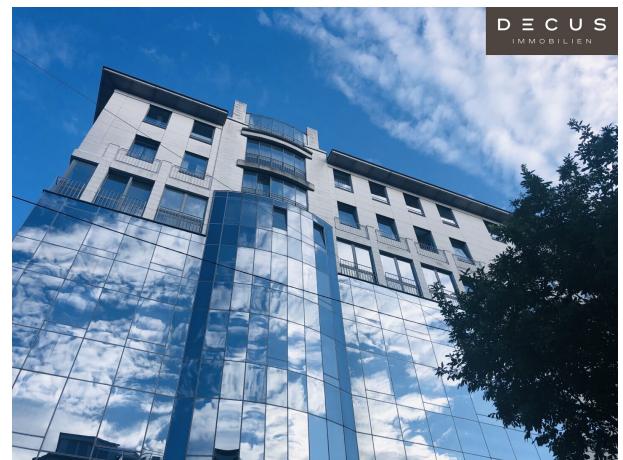
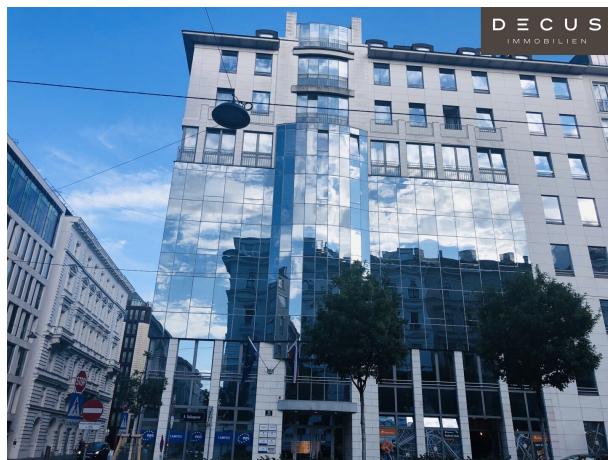


D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

HINWEIS:

BITTE 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.

- **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**
- **Achtung: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und genauer Prüfung akzeptiert**
- **unecht-steuerbefreite Mieter werden nicht akzeptiert**
- **eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen**
- **Branchen mit Lärmentwicklungen werden ausgeschlossen**

++++++

Objekt und Lage:

Die attraktive Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Schottentors und somit in direkter Nachbarschaft zum 1. Bezirk.

Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung, viele Geschäfte des täglichen Bedarfs im nächsten Umfeld bieten beste Infrastruktur.

Optimale Erreichbarkeit, sowohl öffentlich als auch mit dem Pkw, werten den Standort

zusätzlich auf.

So sind die U-Bahn-Station Schottentor sowie sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

Die im Bürohaus liegende Erdgeschossfläche (derzeit unsaniert) mit direktem Straßenzugang und großen Schaufenstern sorgt für eine hervorragende Präsentation und Sichtbarkeit. Diese großzügige Fläche besticht durch ein flexibles Raumkonzept, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büros oder Geschäftsbetriebe bietet. Die Fläche ist flexibel gestaltbar und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine moderne, offene Arbeitsumgebung suchen und von einer integrierten Lagerfläche profitieren wollen.

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 45.168,84)

Kaution Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 67.753,71)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 22.584,42)

Monatsmiete: € 7.528,19/inkl. BK und Ust., exkl. Strom

+++ RESERVIERT

Ausstattung: Erdgeschoss

- eigener Straßenzugang
- derzeit 3 abgetrennte Räume mit Glas
- Nebenräume

- Sanitäreinheiten
- großzügige Lagerfläche integriert mit Oberlichten
- Zentralheizung
- Kühlung
- Anmerkung: der Plan entspricht nicht ganz dem aktuellen Bestand

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 89,1 kWh/m².

Stellplätze:

Hauseigene Tiefgarage, Stellplätze auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW ist der Standort perfekt erreichbar. Die U-Bahn-Station Schottentor und sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter 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 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 <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap