| UNBEFRISTET | modernes, barrierefreies und gekühltes Büro direkt an der U4 | HIETZINGER PARC



Objektnummer: 1150717

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.800,00 €
Kaltmiete	5.520,00 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	720,00 €
Heizkosten:	111,00 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner



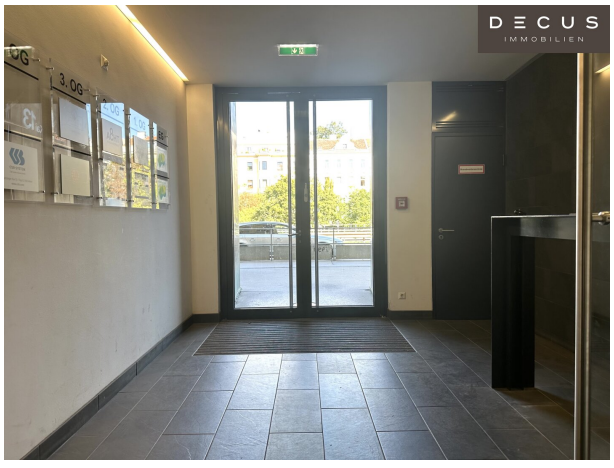
Sonja Macho

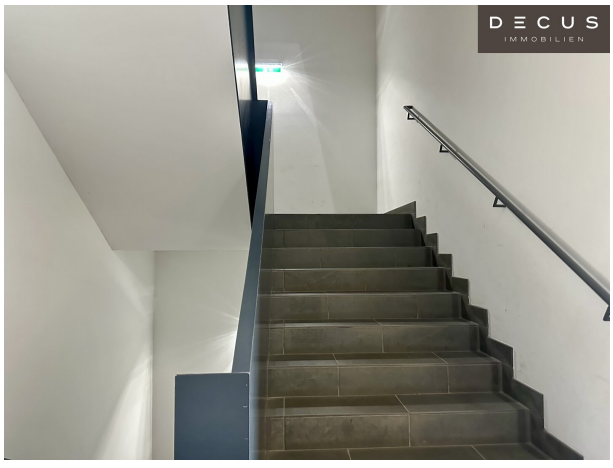
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

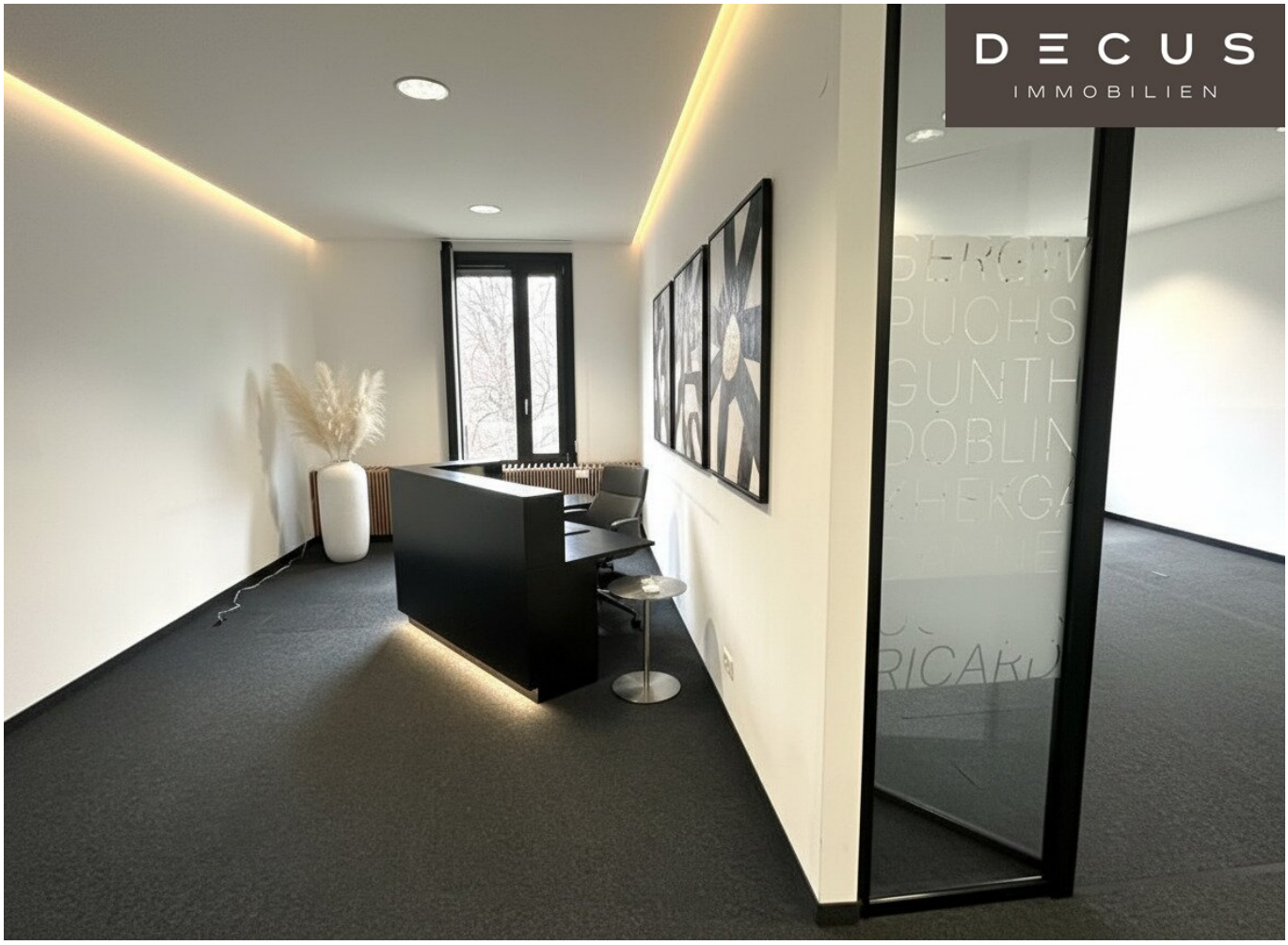
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

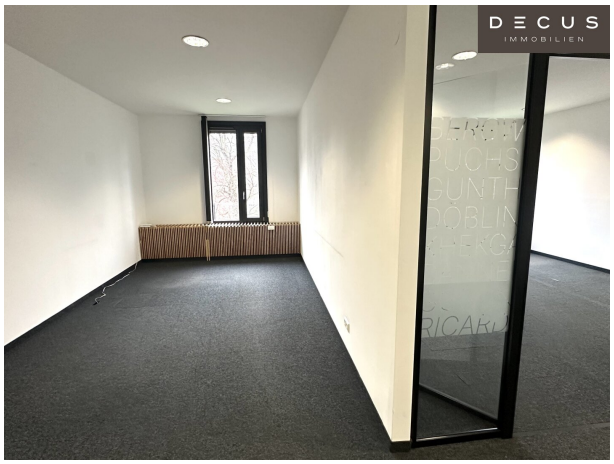
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


INFO
RUSTLER

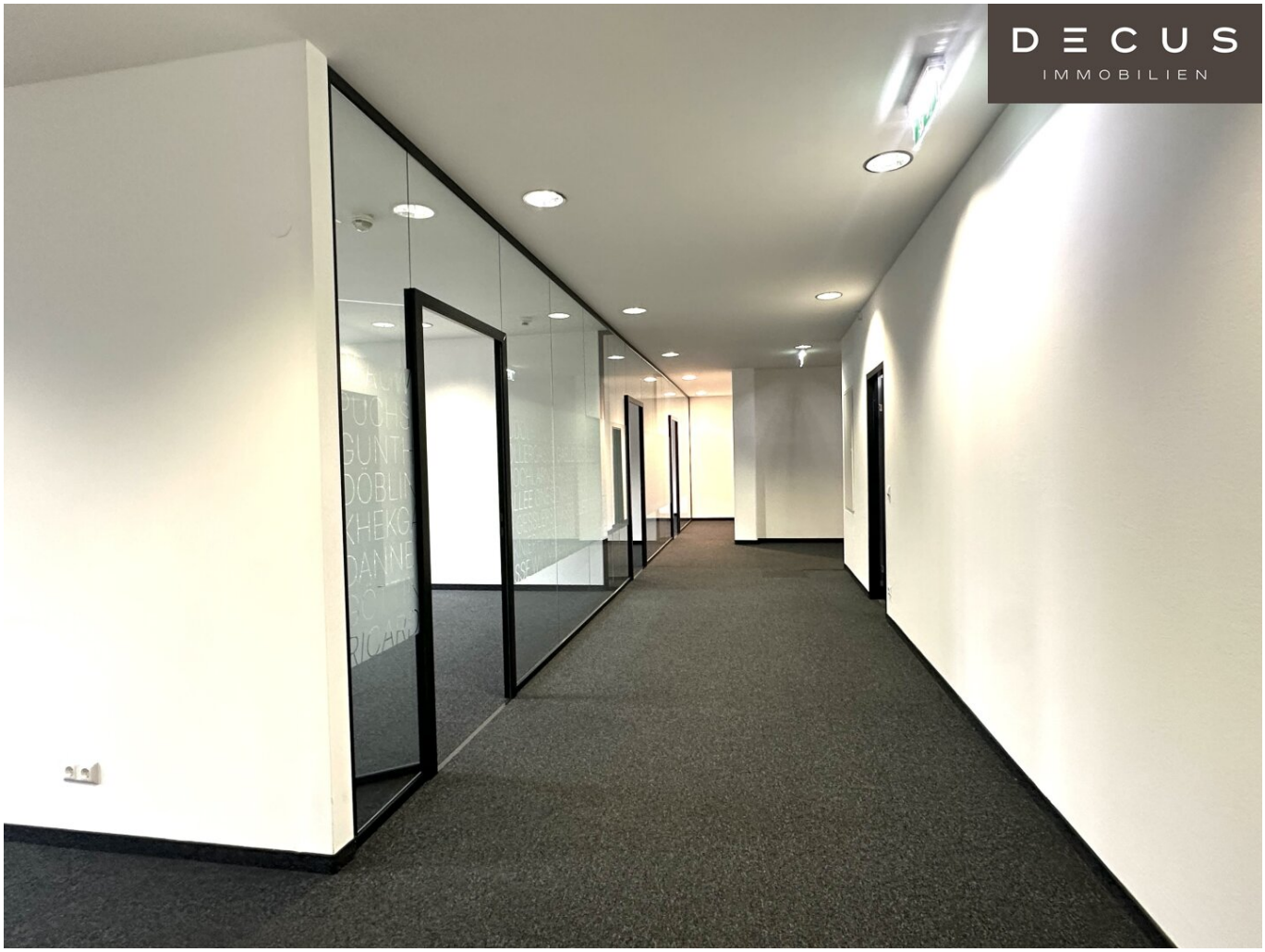

3. OG





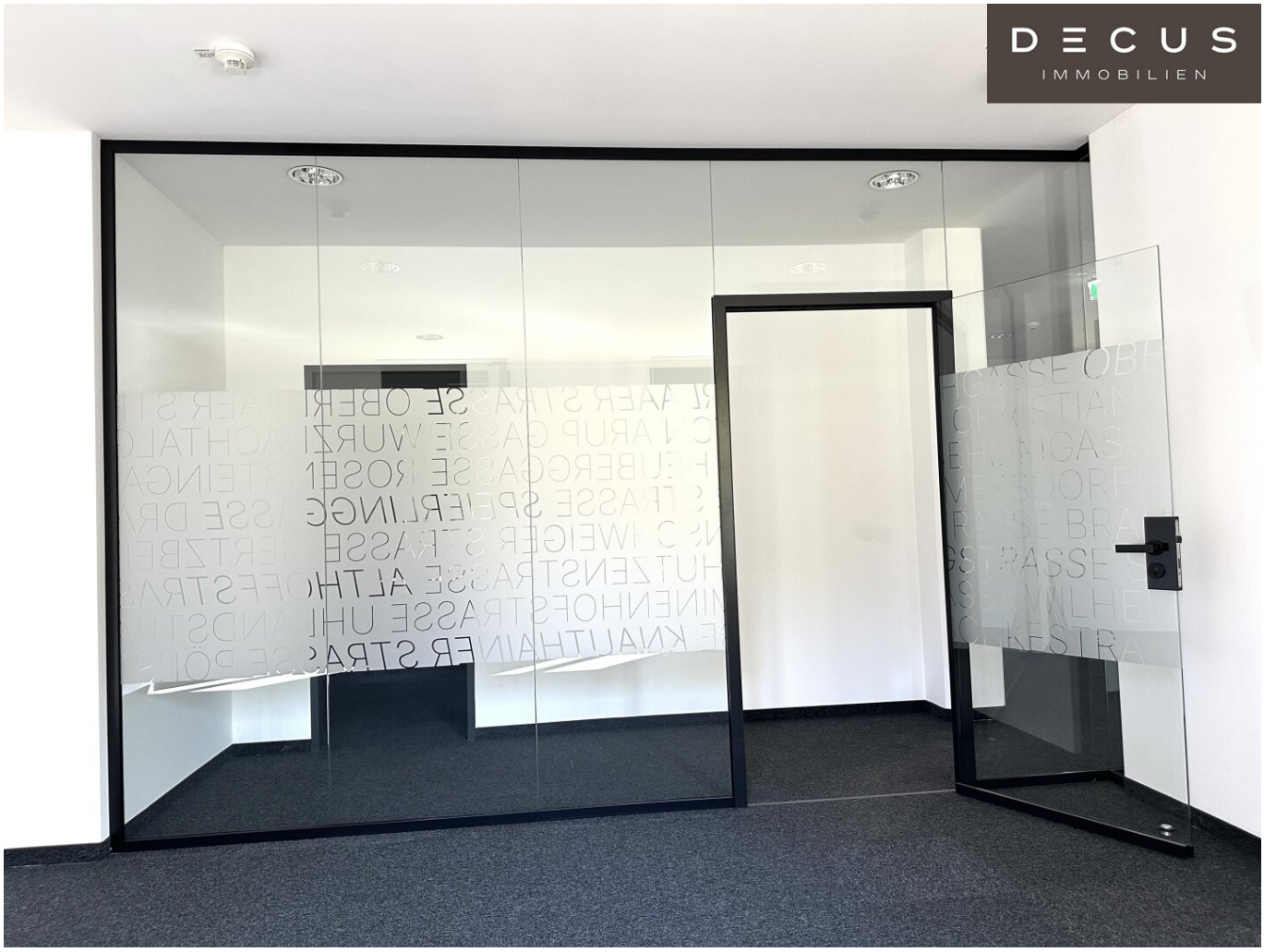


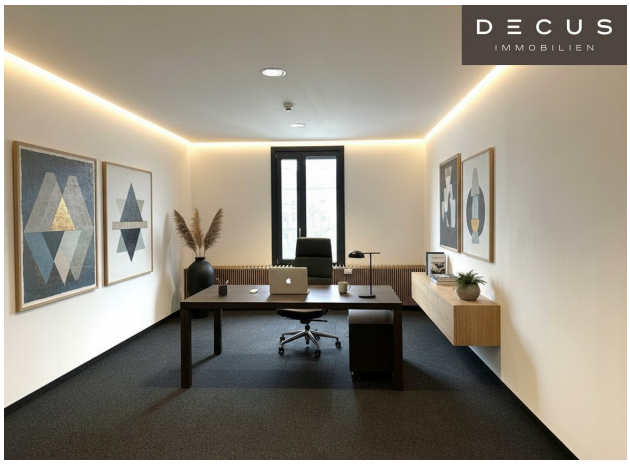


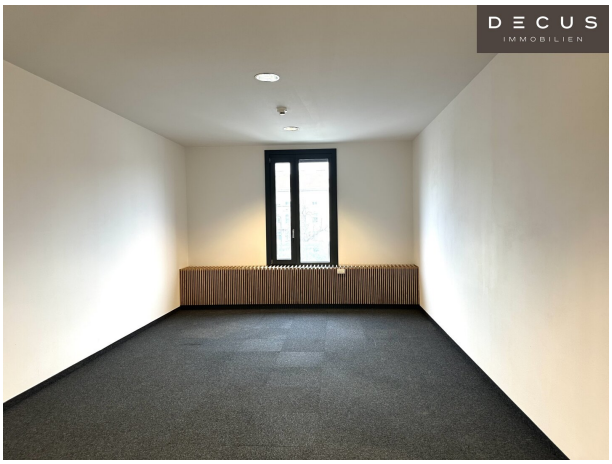




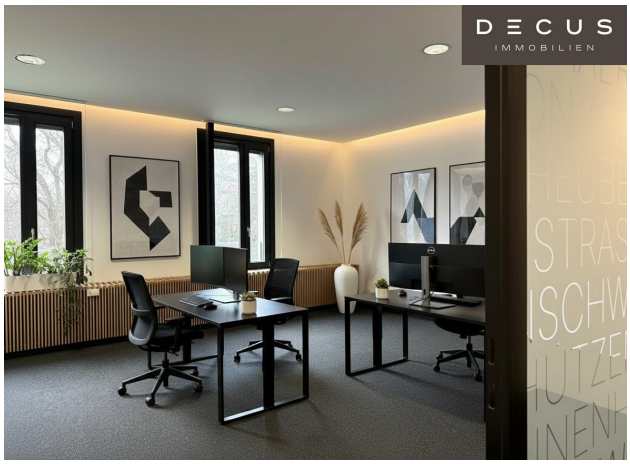


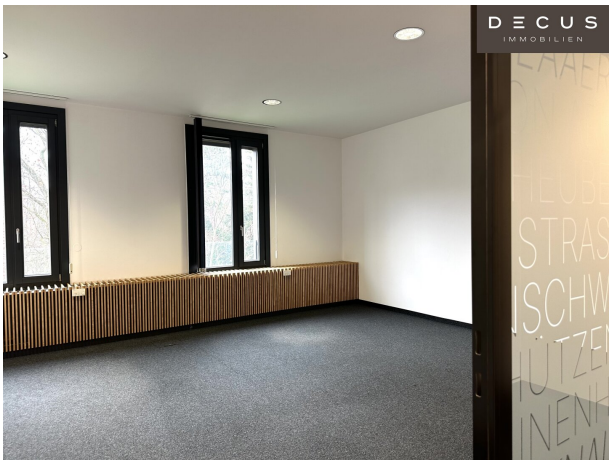




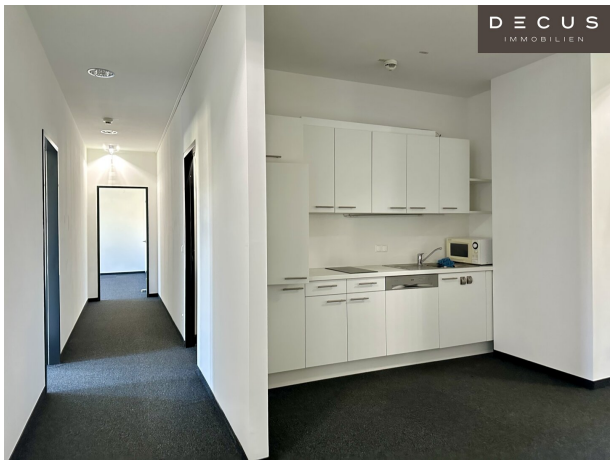




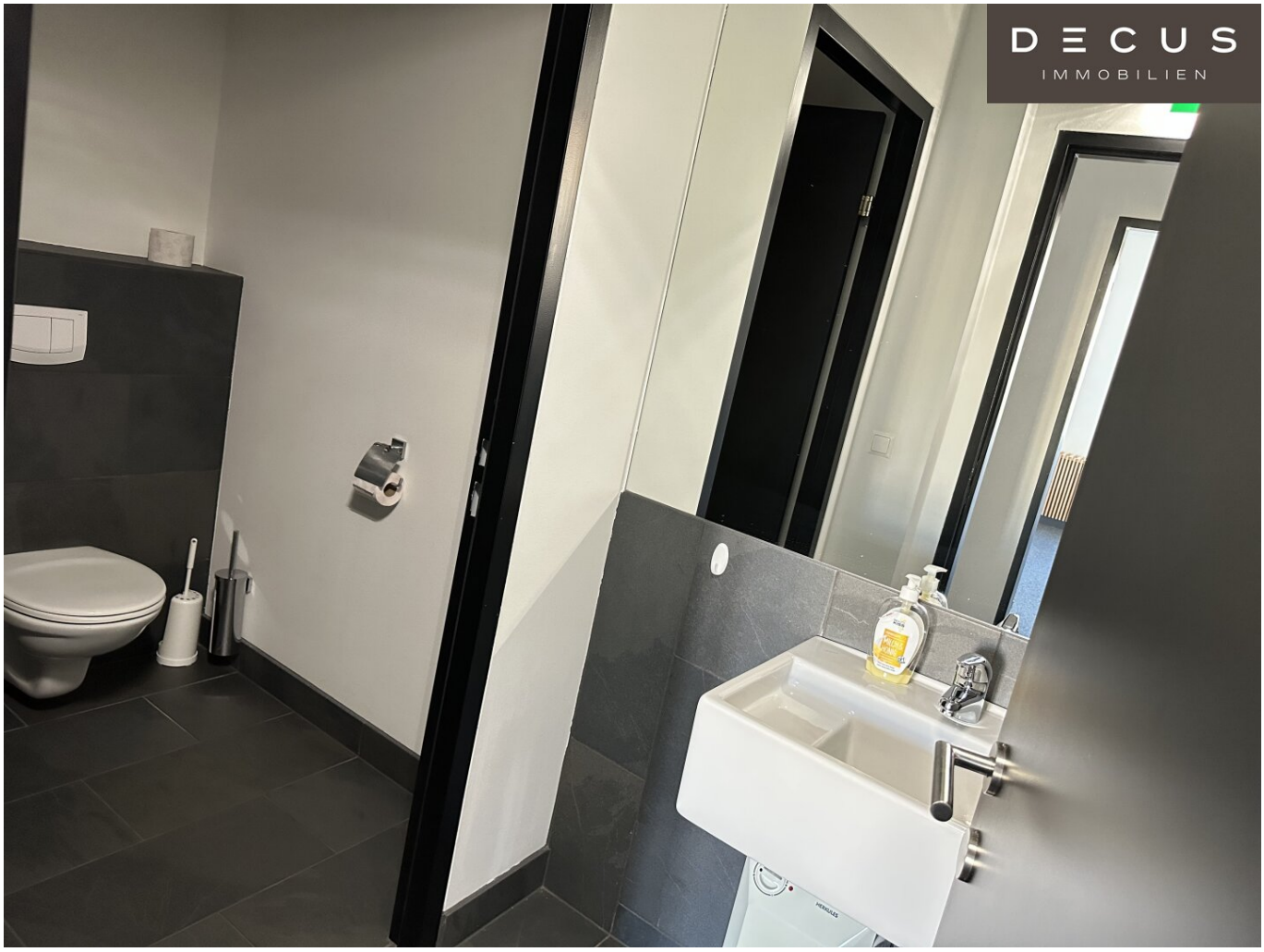








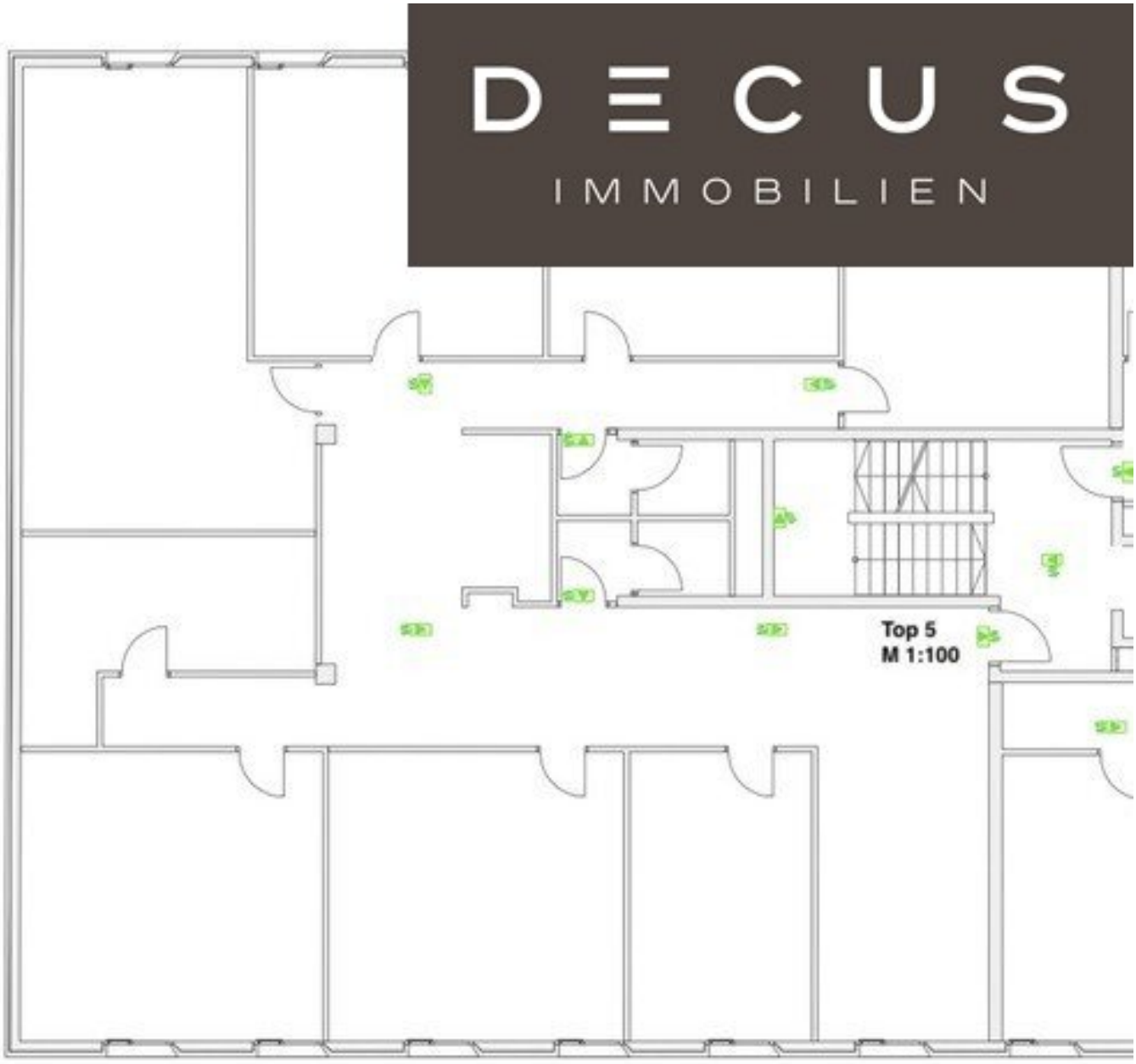







2.1
GARAGE AUHOFSTRASSE
AUSFAHRT
EINFAHRT

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das **moderne Bürogebäude mit perfekter Sichtbarkeit** - in bester Lage der **Westeinfahrt**, liegt in unmittelbare Nähe zum Hietzinger Platz und ist bestens an die **U4** mit der **Station direkt vor dem Haus**, angebunden.

Der Standort überzeugt durch die hervorragende Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks, direkt am Wienfluss gelegen verbindet die Adresse ein repräsentatives Umfeld mit sehr guter Erreichbarkeit. Das direkte Umfeld sichert eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die ab sofort verfügbare ca. 300 m² große Büroeinheit im 2. Obergeschoss, eignet sich flexibel für Büros, Kanzleien oder Agenturen. Die Fläche bietet helle, repräsentative Arbeitsräume - verbindet die Nähe zu Schloss Schönbrunn sowohl mit Lebensqualität, als auch mit Funktionalität durch die perfekte Anbindung.

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

Mietvertragslaufzeit: UNBEFRISTET (mindestens 3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Miete, Büro: € 16,00/m²/Monat/netto | € 4.800,00/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 717,00/Monat/netto

Heizkosten: ca. € 112,00/Monat/netto

Miete: € 6.754,80 / Monat inkl. Ust., exkl. Strom

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität (€ 20.264,40 bis € 40.528,80)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 20.264,40)

Ausstattung:

- Empfang, 7 zentral begehbare Räume, Server/AR
- öffenbare Fenster
- helle Räume
- flexible Raumeinteilung
- **Kühlung mittels FanCoils** (separat regelbar)
- tlw. manuelle Innenjalousien
- tlw. Glastrennwände
- Teppichboden (dunkelgrau)
- Doppelboden
- Bodendosen
- EDV Verkabelung vom Vormieter vorhanden (CAT6)
- getrennte Sanitäreinheiten
- zentrale eingerichtete Teeküche
- Zentralheizung

- Gegensprechanlage im Eingangsbereich
- Personenlift
- Vollwärmeschutz-Fassade mit gutem Lärm- und Wärmeschutz.
- Feinsteinzeugböden in den allgemeinen Bereichen
- vorbereiteter Platz für ein Firmenschild im Foyer
- **barrierefrei**

HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 30kWh/m².

Stellplätze:

Die Tiefgarage im Haus, welche getrennt versperrbar ist.

2 Stellplätze verfügbar € 108,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladestation möglich

Kurzparkplätze für Kunden und Mitarbeiter in der direkt angrenzenden öffentlichen Garage.

(Durchfahrtsmöglichkeit in die benachbarte, öffentliche Volksgarage bis in die Auhofstraße)

Verkehrsanbindung:

Öffentlich ist das Haus **direkt an die U4-Station Braunschweiggasse** angebunden; 1 U-Bahnstation entfernt stehen bei der Station Kennedy-Brücke zahlreiche Autobus-Linien zur Verfügung. Individuell: unmittelbare Nähe zur Einfahrt der A1 Westautobahn.

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 <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap