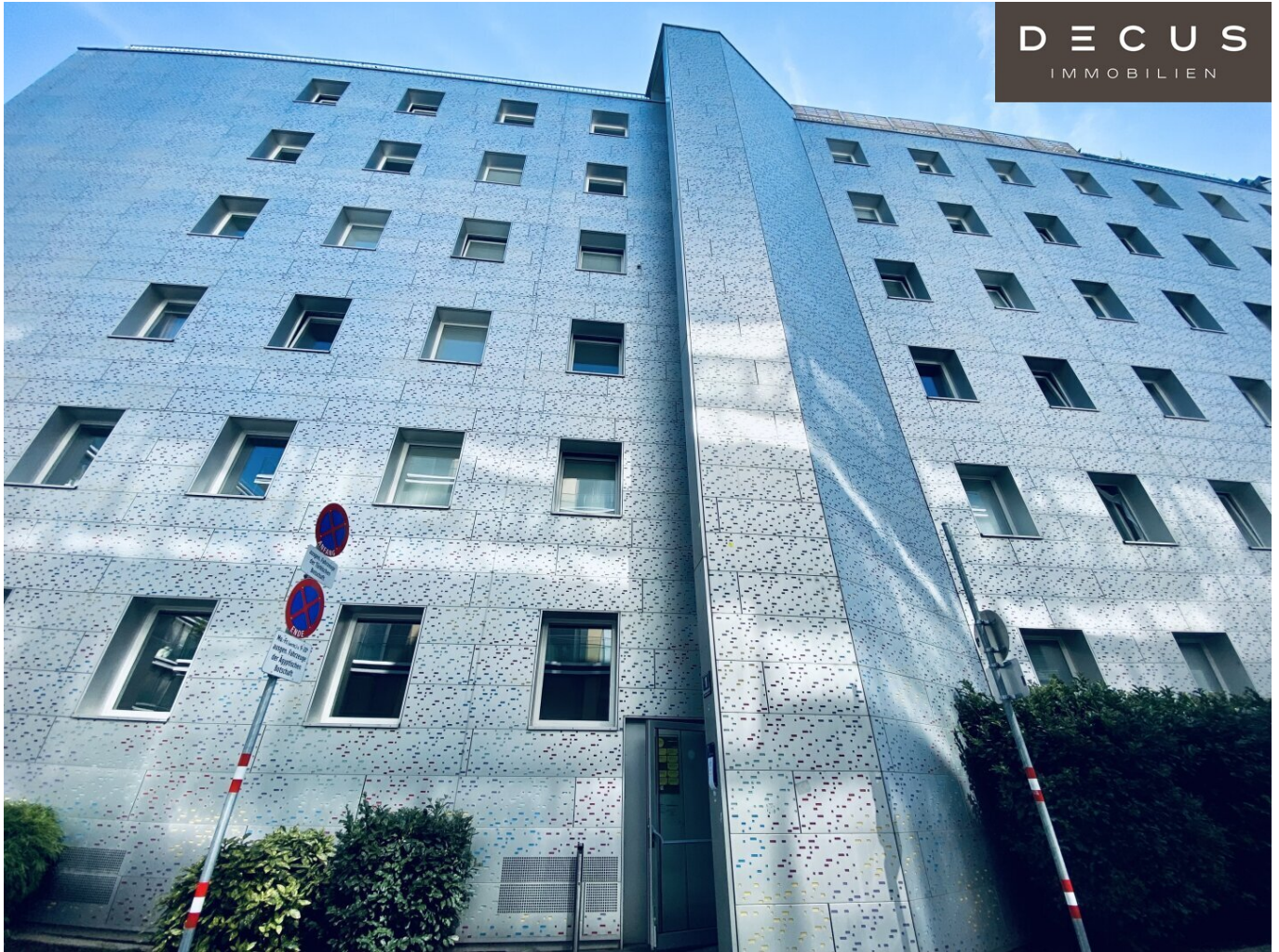


**+++ Erdgeschoss-Neubaubüro +++ NÄHE STADTPARK
+++**



Objektnummer: 1151403

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	202,69 m²
Kaltmiete (netto)	2.432,28 €
Kaltmiete	3.089,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	656,72 €
Heizkosten:	164,18 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner

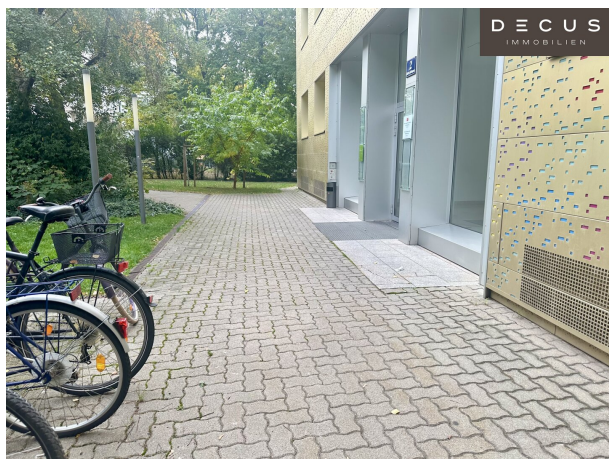
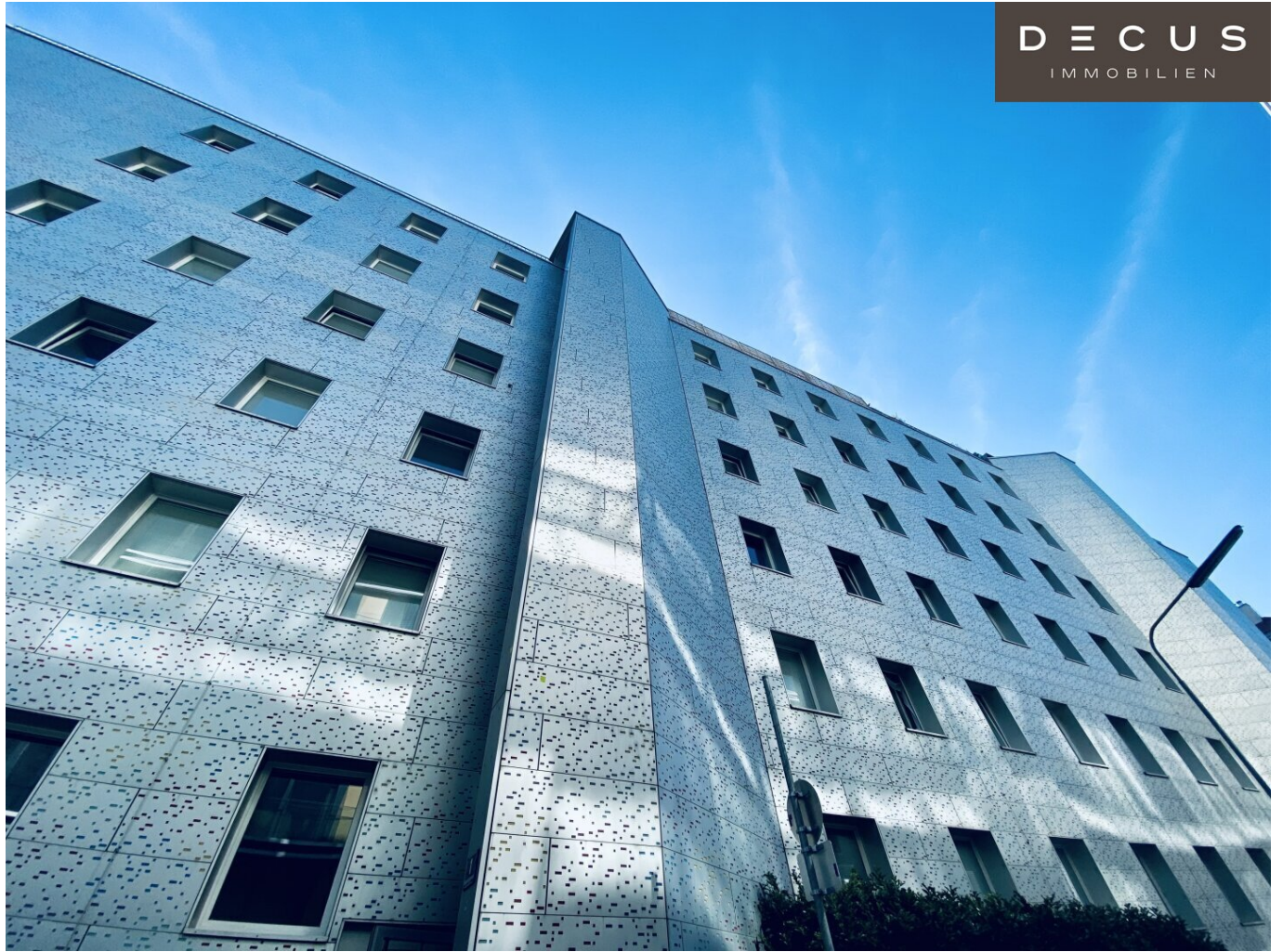


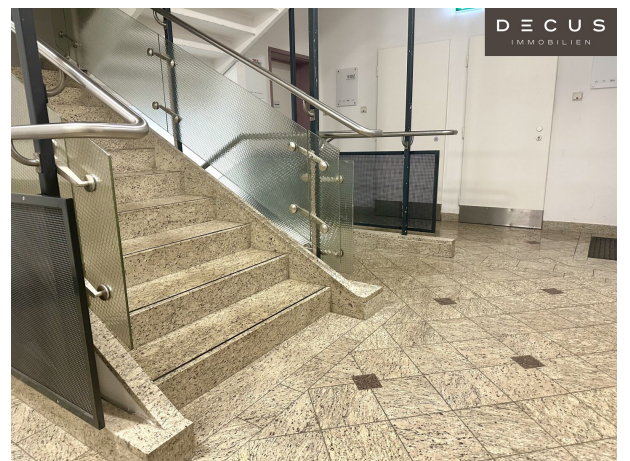
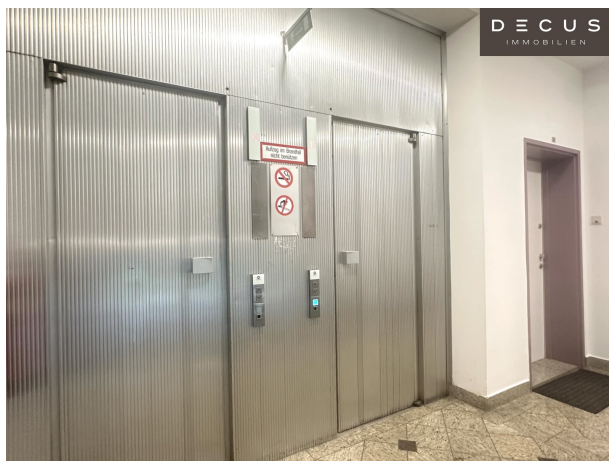
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

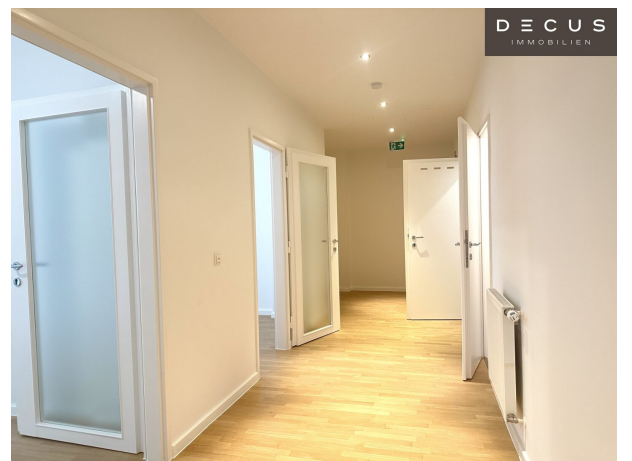
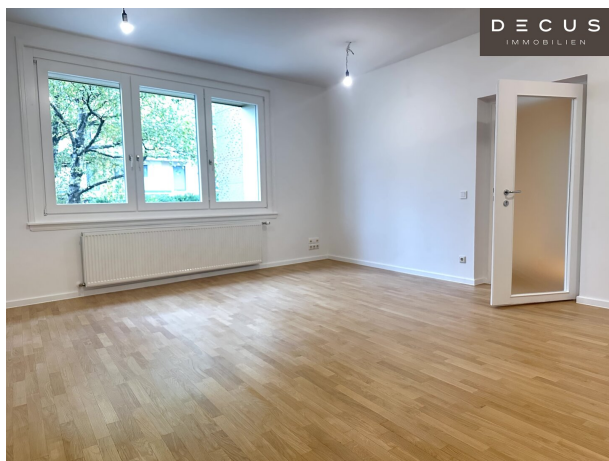
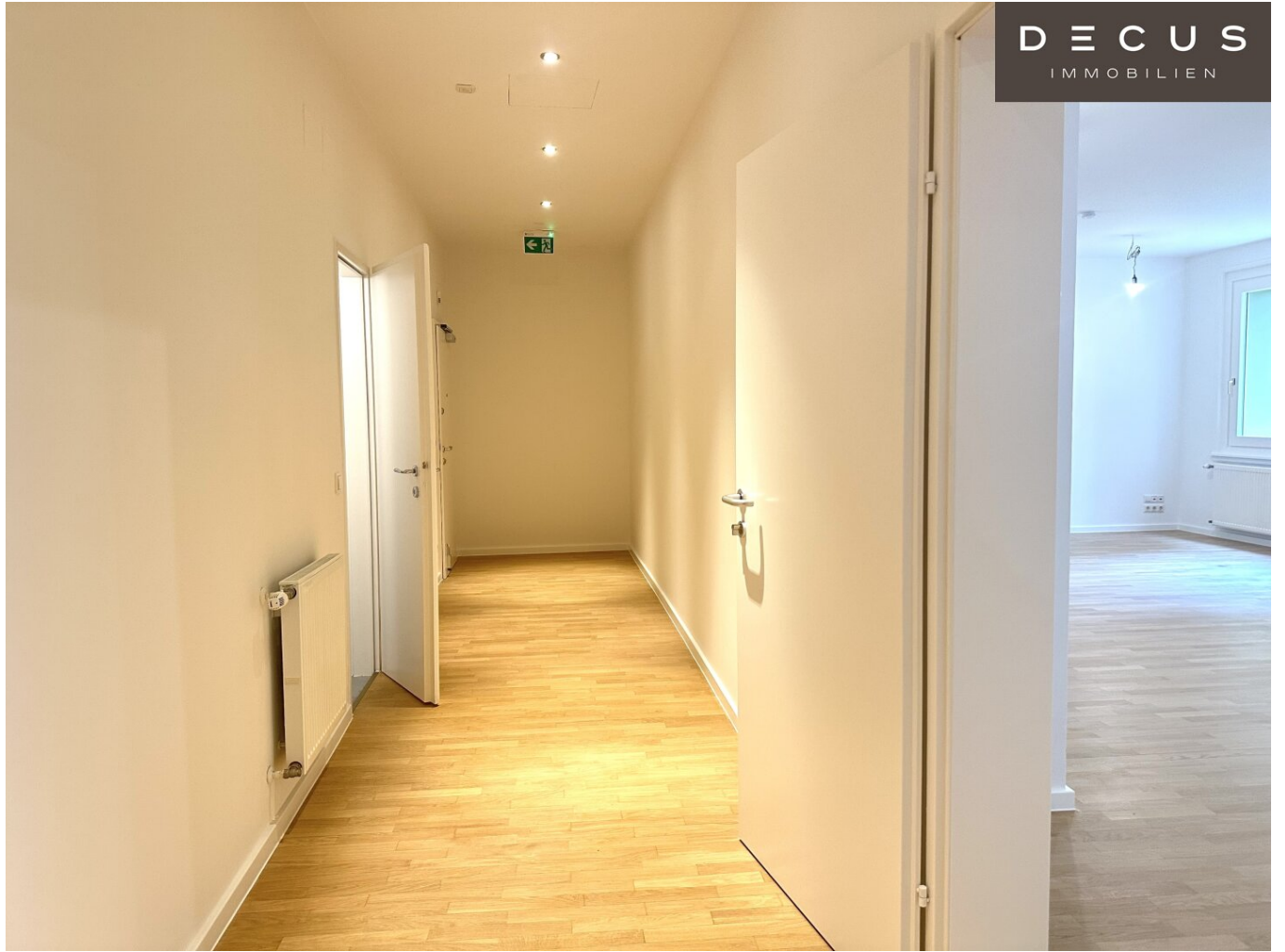
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

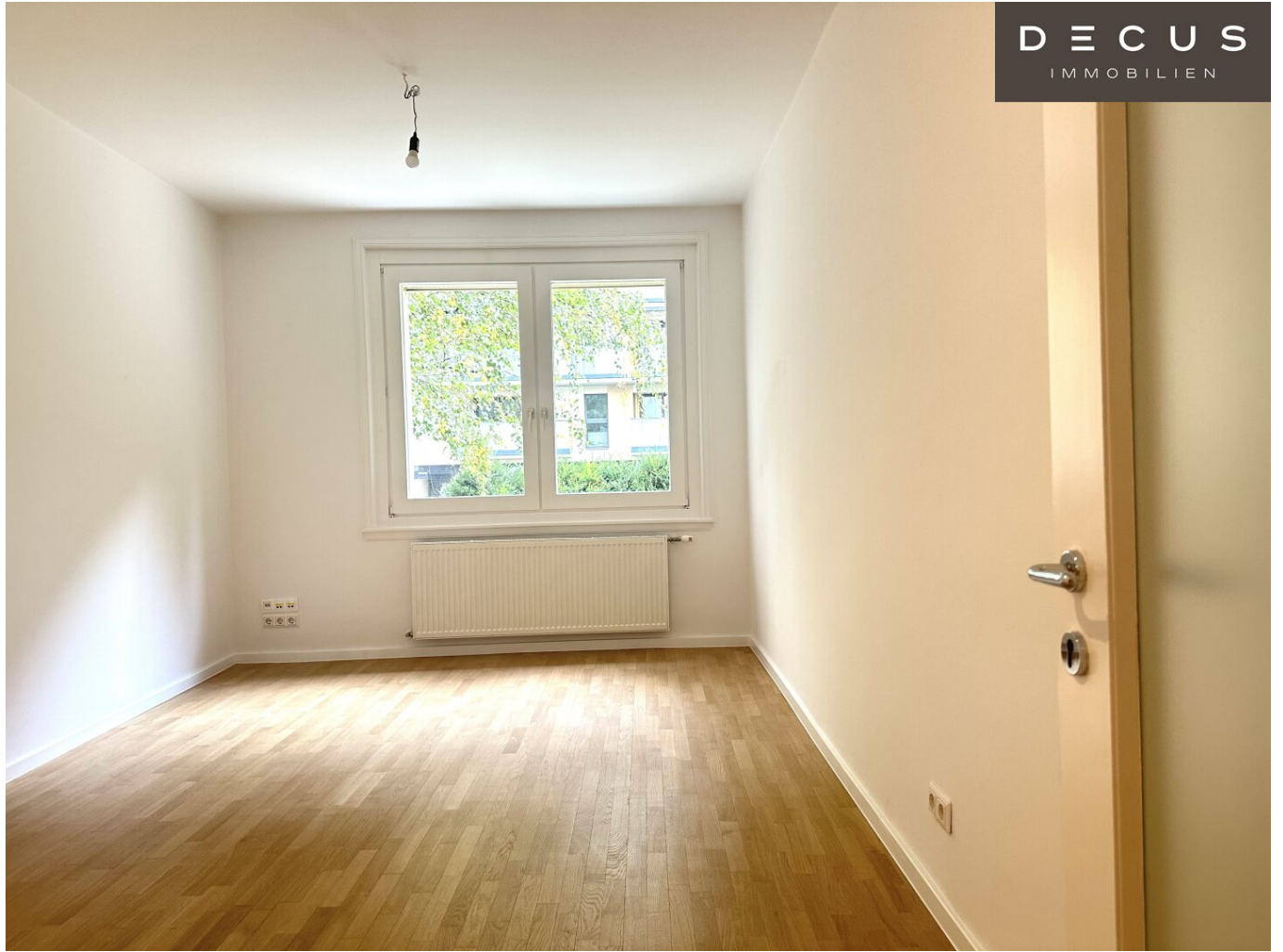
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

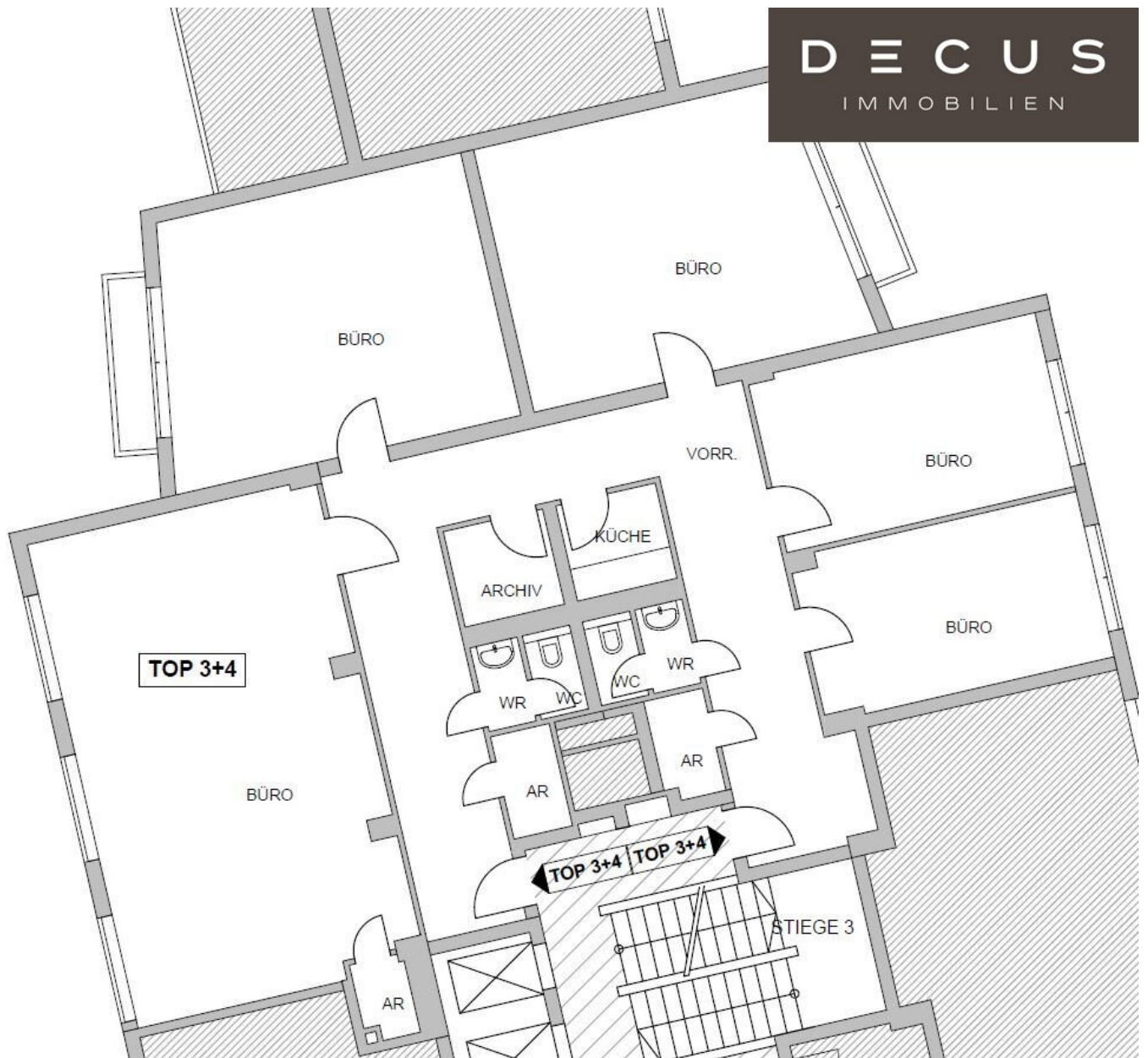












Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich beim Modenapark im 3. Wiener Gemeindebezirk und somit in bester 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 Stadtpark sowie sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

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

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 23.422,86)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 35.134,29)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 11.711,43)

Monatsmiete inkl. BK und Ust: € 3.903,81

Ausstattung:

- 2 separate Eingänge
- 5 zentral begehbare Räume
- AR

- eingerichtete Teeküche
- Fernwärme
- Sanitäreinheiten getrennt
- Parkettboden
- öffnenbare Fenster
- Personenlift
- **keine Kühlung**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 48kWh/m².

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

Verkehrsanbindung:

Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW ist der Standort perfekt erreichbar. Die U-Bahn-Station der U4 Stadtpark und sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt und in der Neulinggasse verläuft die Buslinie 4A.

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-/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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap