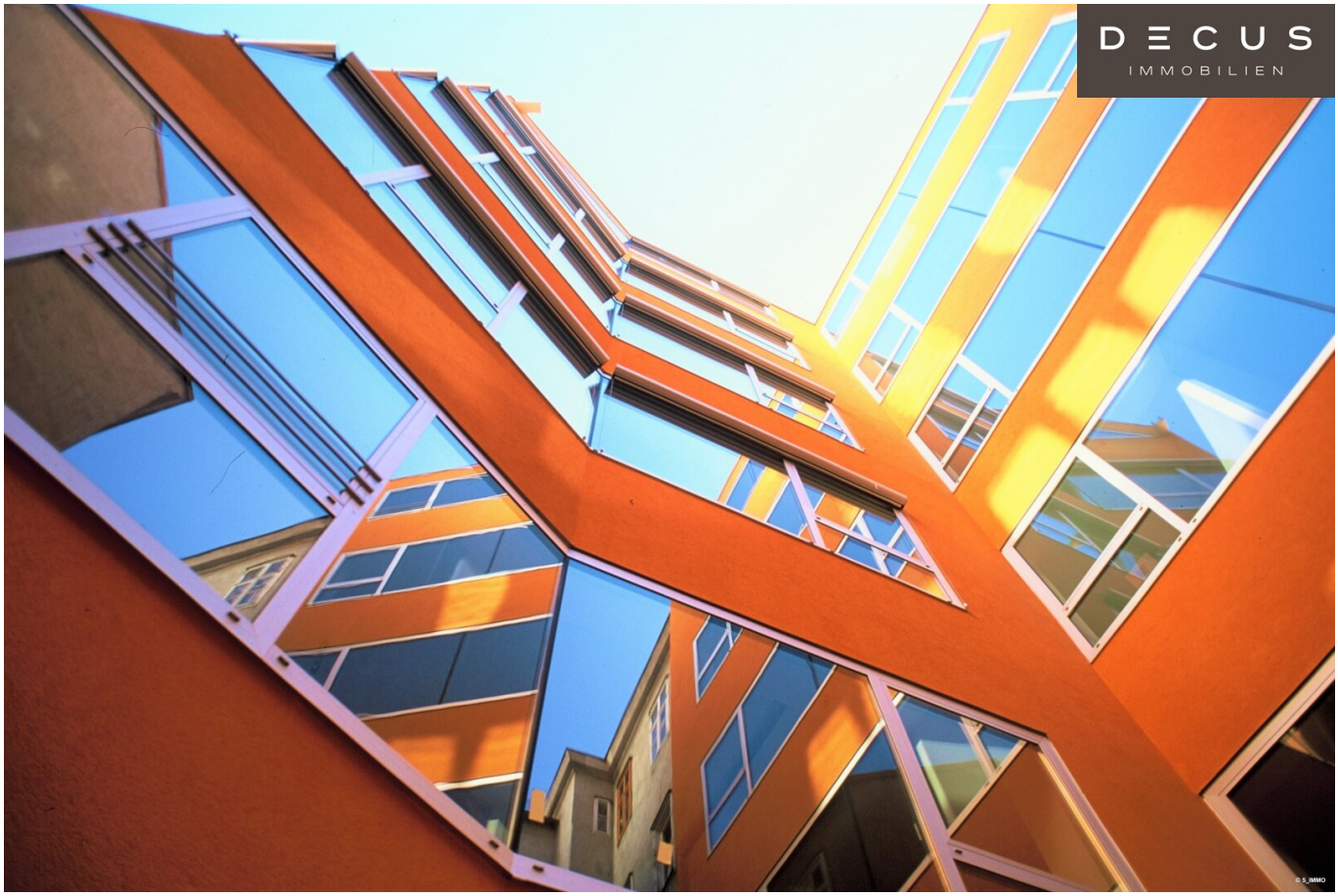
# | KEINE KAUTION | Alt- und Neubaubüros im IP.ONE | außergewöhnliches Bürohaus | NÄHE HAUPTBAHNHOF




**Objektnummer: 1144912/7**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Nutzfläche:** | 191,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 65,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.101,00 € |
| **Miete / m²** | 11,00 € |
| **Betriebskosten:** | 620,75 € |

**Infos zu Preis:**

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

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

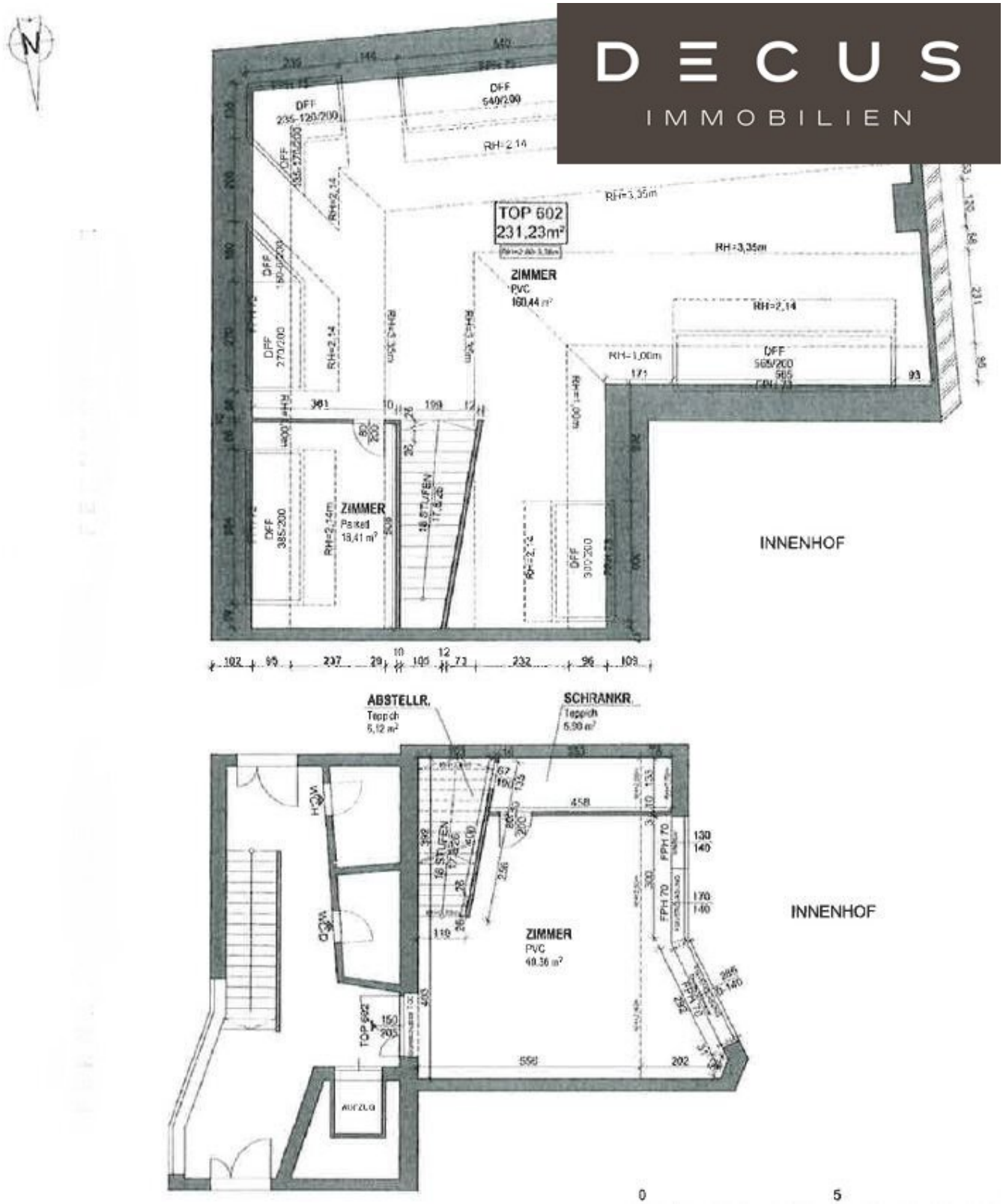


**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

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


DECUS
IMMOBILIEN


N
TOP 602
231,23m²
ZIMMER
PVC
160,44 m²
ZIMMER
Parkett
18,41 m²
INNENHOF
ABSTELLR.
Teppich
5,12 m²
SCHRANKR.
Teppich
5,50 m²
ZIMMER
PVC
40,36 m²
INNENHOF
0
5

# Objektbeschreibung

**Fotos tlw: ©Erich SInzinger**

**Objekt und Lage:**

Das Bürogebäude **IP.ONE** befindet sich in der Nähe des **Matzleinsdorfer Platzes** und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zur Gudrunstraße ist einerseits seine gute Versorgung mit Geschäften und Restaurants gegeben und andererseits durch den **Waldmüllerpark** Erholung im Grünen gesichert.

In Planung ist die Errichtung einer **U-Bahn-Station** am **Matzleisdorferplatz**. Diese wird die Liegenschaft noch attraktiver machen. Weiters hat der Eigentümer sehr stark in die **Sanierung der Allgemeinflächen** investiert und wird dies auch weiterhin tun. Die Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch zu einem **attraktiven Mietpreis** angemietet werden. Durch den Bau der nahe gelegenen U-Bahn-Station wird die Liegenschaftt noch weiter aufgewertet werden.

Das außergewöhnliche Gebäude setzt sich aus einem **Alt- und einem Neubau** zusammen.

Der Zugang zu den Flächen erfolgt über eine **neu sanierte großzügige, architektonisch ansprechende Empfangshalle**, welche auch als **Veranstaltungsfläche** benutzt werden kann. Weiters steht im Erdgeschoß ein **voll ausgestatteter Seminarraum** zur Verfügung.

Der Neubau wurde nach Entwürfen der international bekannten Architekten von BKK3 errichtet.

Die Büroflächen in bieten einerseits **Fabriksflair** im Altbau mit **Raumhöhen bis zu 3 Metern** und andererseits im Neubau **moderne, effiziente Flächen**. Die Büroflächen können den Wünschen der potenziellen Nutzer flexibel angepasst werden.

Durch die gelungene Einbeziehung der älteren Bauteile in ein modernes Gesamtkonzept und die dadurch entstehende Flächenvielfalt handelt es sich beim **IP.ONE** um einen einzigartigen Standort.

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

- **Mietvertrag: befristet - nach Vereinbarung**
- **KEINE KAUTION**
- **3 Bruttomonatsmieten: Provision**
- **Innenfotos auf Anfrage**

**Ausstattung:**

- Lift
- Lastenlift
- tlw. Teppichboden, Linoleumboden, Fliesenboden
- tlw. Kabelkanäle
- tlw. Gemeinschafts-WC
- Teeküche/-Anschlüsse
- Gaszentralheizung
- Hauskälteanlage
- die Büroflächen sind teilweise bereits gekühlt - der Eigentümer lässt derzeit ein

Konzept für die Kühlung aller Büroflächen erstellen

- hauseigene Tiefgarage
- Highspeed Glasfaser von Nessus (bis zu 10 GB Bandbreite)
- Fahrradkäfig (außen, versperrbar)
- Konferenzraum (EG, Visualisierung im Exposé)
- **Stiege 1: Sanitäreinheiten befinden sich im Allgemeinbereich**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 65kWh/m².a

**Stellplätze:**

Stellplätze sind im Freien oder in der hauseigenen Tiefgarage verfügbar.

Garage im Haus: ab € 60,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladestation auf eigene Kosten im 1.UG möglich

**Verkehrsanbindung:**

Autobus Linie 14A, Schnellbahn S15, S1, S2, S3 (Matzleinsdorfer Platz); mit dem PKW über die A23 Südosttangente Wien und die A4

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**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