

**BEFRISTET VERMIETET | VIRTUAL REALITY ECAPE  
ROOM | 1090 WIEN**



**Objektnummer: 1151756**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	122,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 99,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	540.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



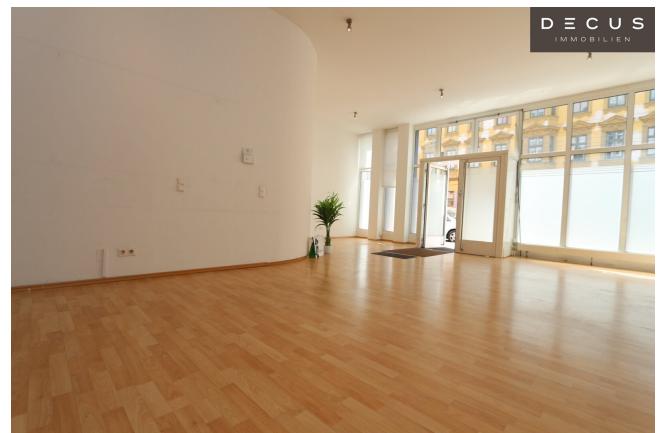
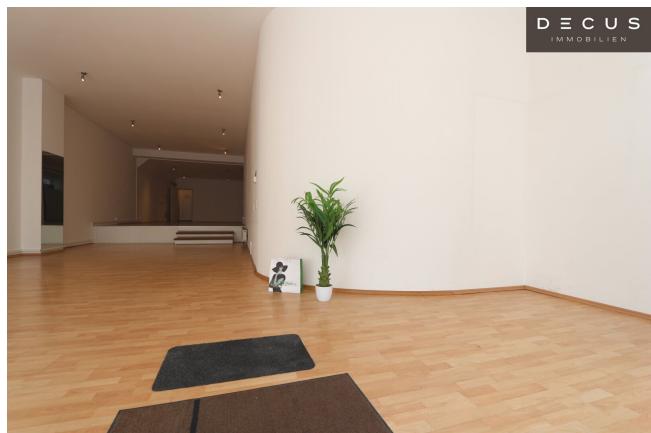
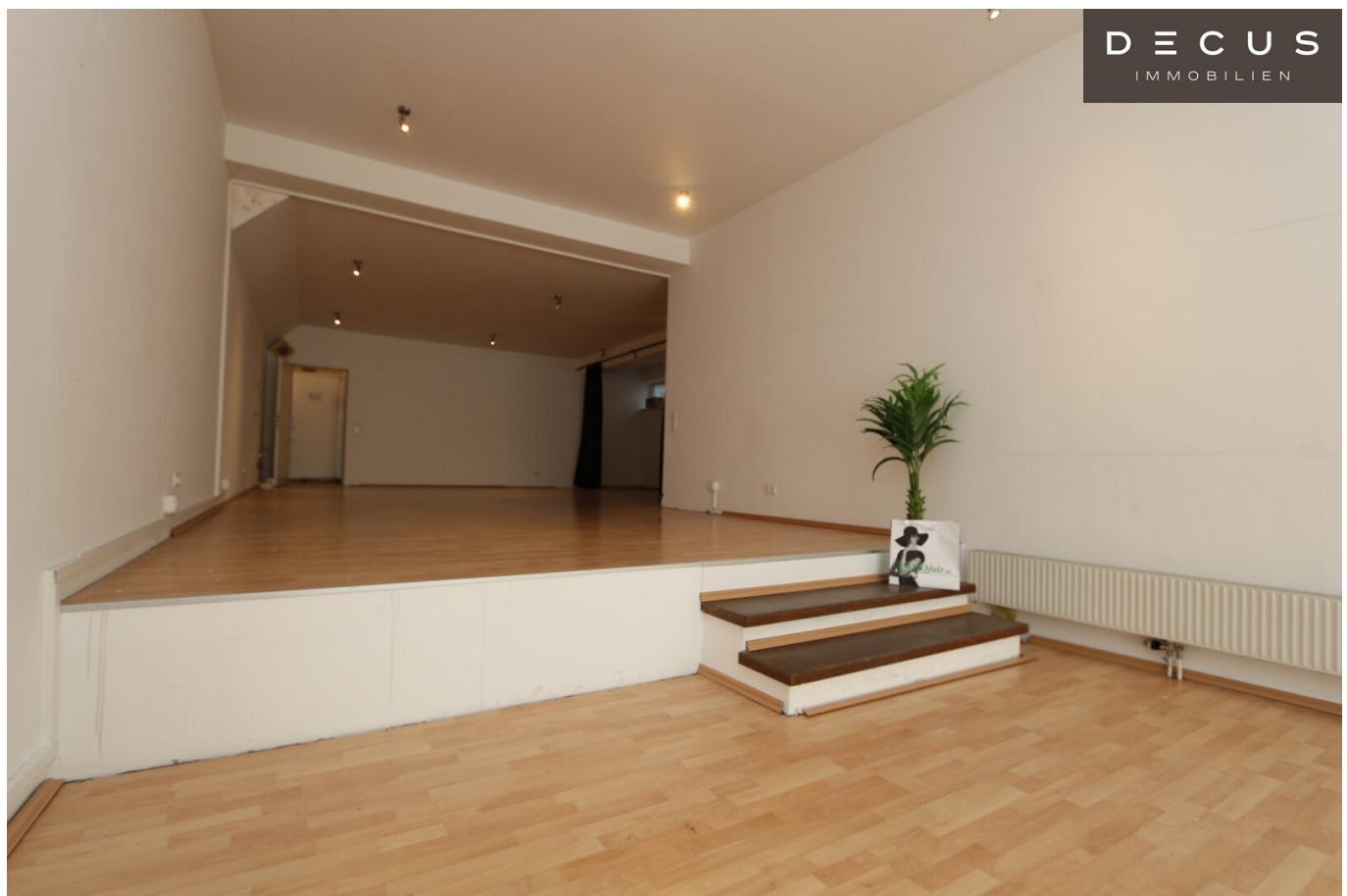
### Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

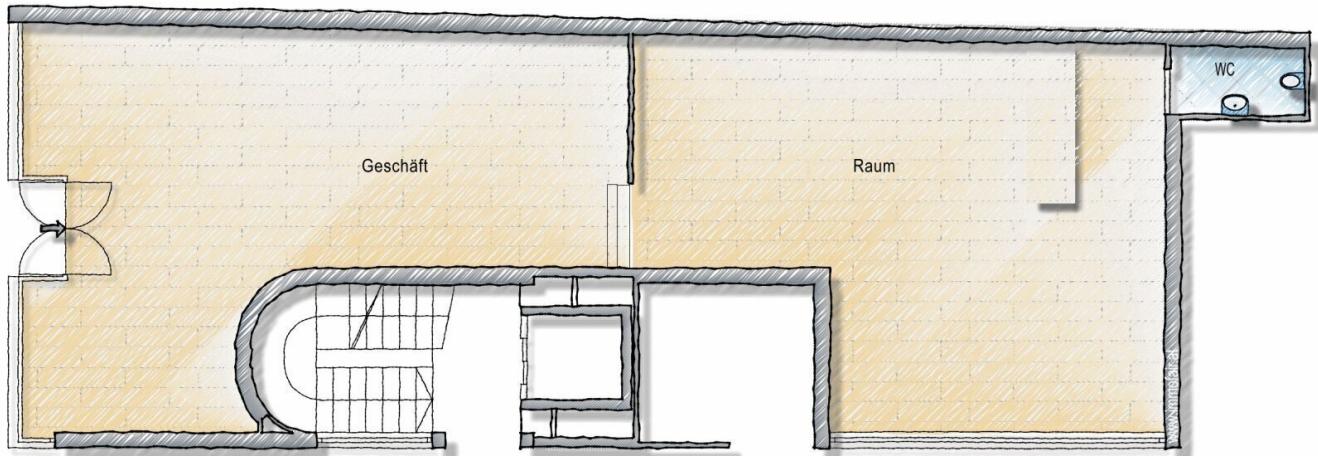
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

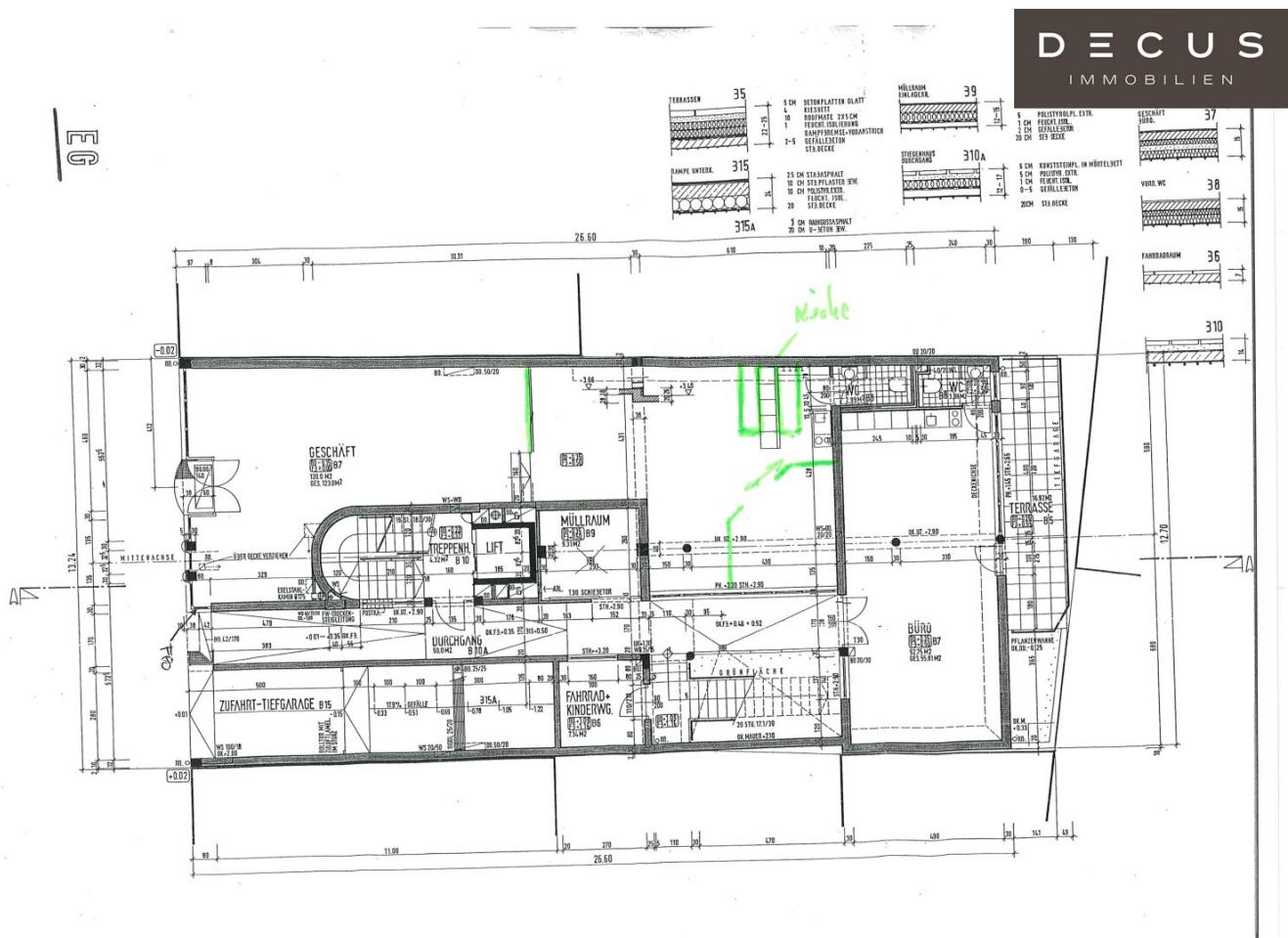
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf bzw. zur Präsentation steht ein befristet vermietetes Objekt mit folgenden Angaben:

- Nutzfläche: **122,99 m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins (HMZ): **1.800,- € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet seit 15.05.2023 bis 31.05.2026**

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Nußdorfer Straße** im **9. Wiener Gemeindebezirk Alsergrund**. Die Nußdorfer Straße ist eine etablierte innerstädtische Verkehrs- und Geschäftsstraße mit einer Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorger, gastronomische Betriebe sowie medizinische und universitäre Einrichtungen. Die Lage verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien, wodurch eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke gegeben ist. Der Alsergrund zeichnet sich durch seine zentrale Lage, urbane Infrastruktur und die Nähe zur Wiener Innenstadt aus.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap