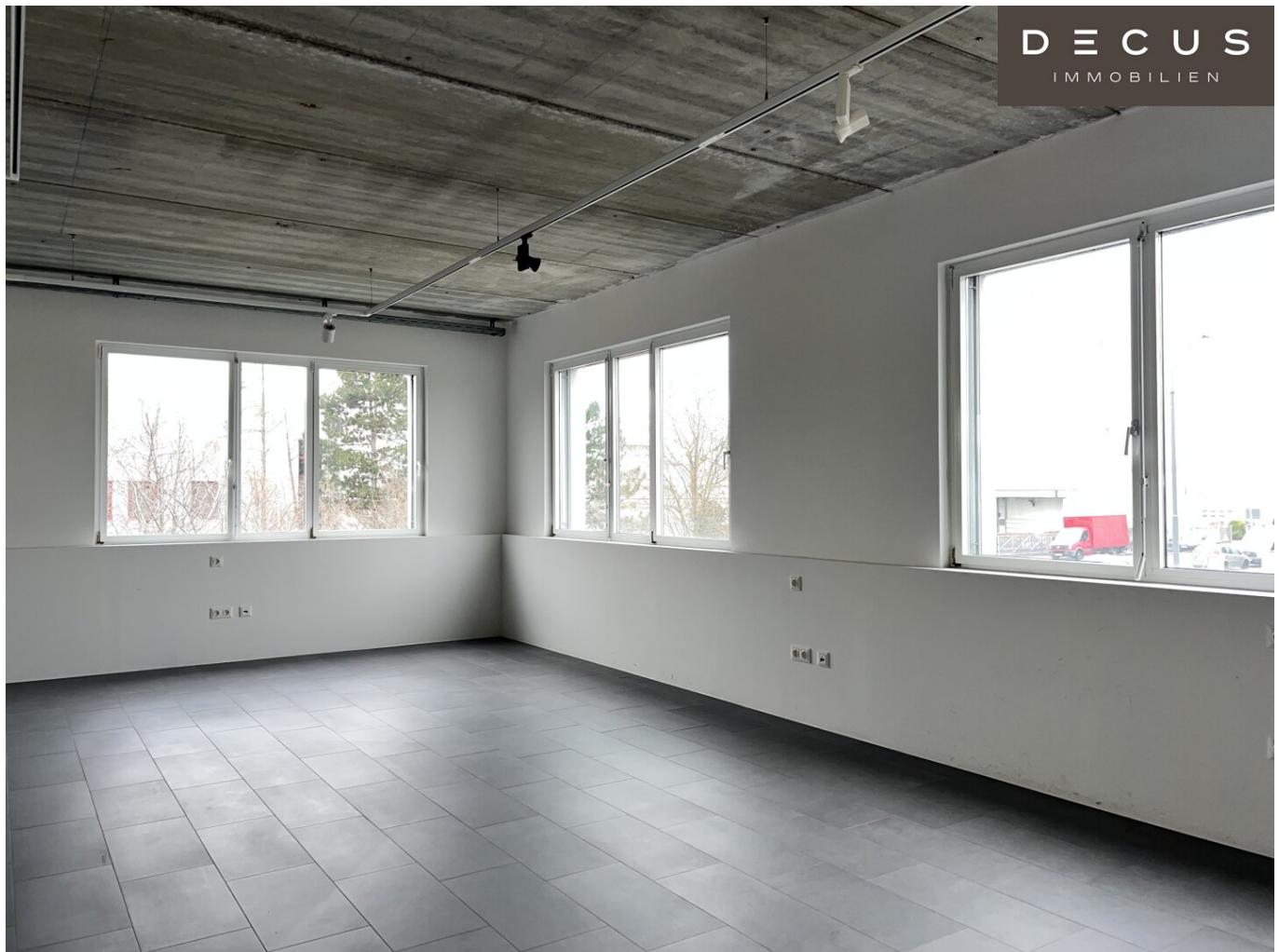


**+++ BETRIEBSOBJEKT KNOTEN INZERSDORF +++  
BÜRO und LAGER ca. 2.100 m<sup>2</sup> zzgl. Abstellfläche +++**



Büro im 2. OG

**Objektnummer: 1152328**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	97,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.812,50 €
<b>Kaltmiete</b>	15.937,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.125,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

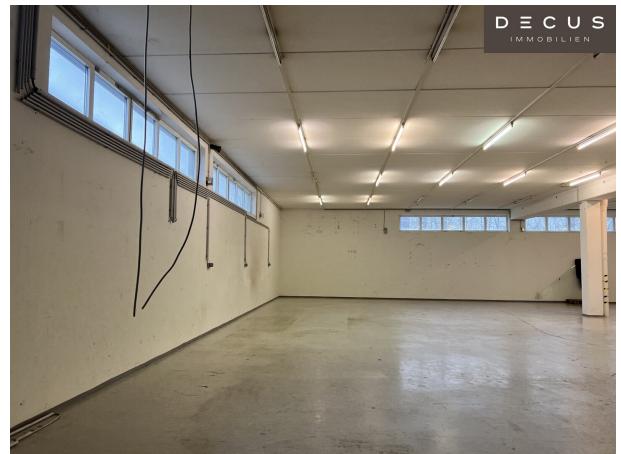
## Ihr Ansprechpartner



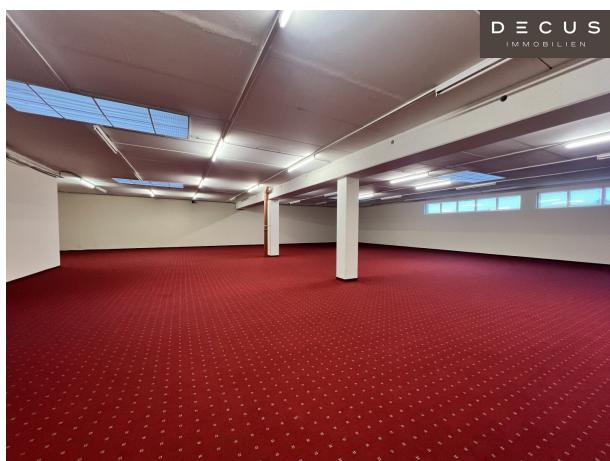
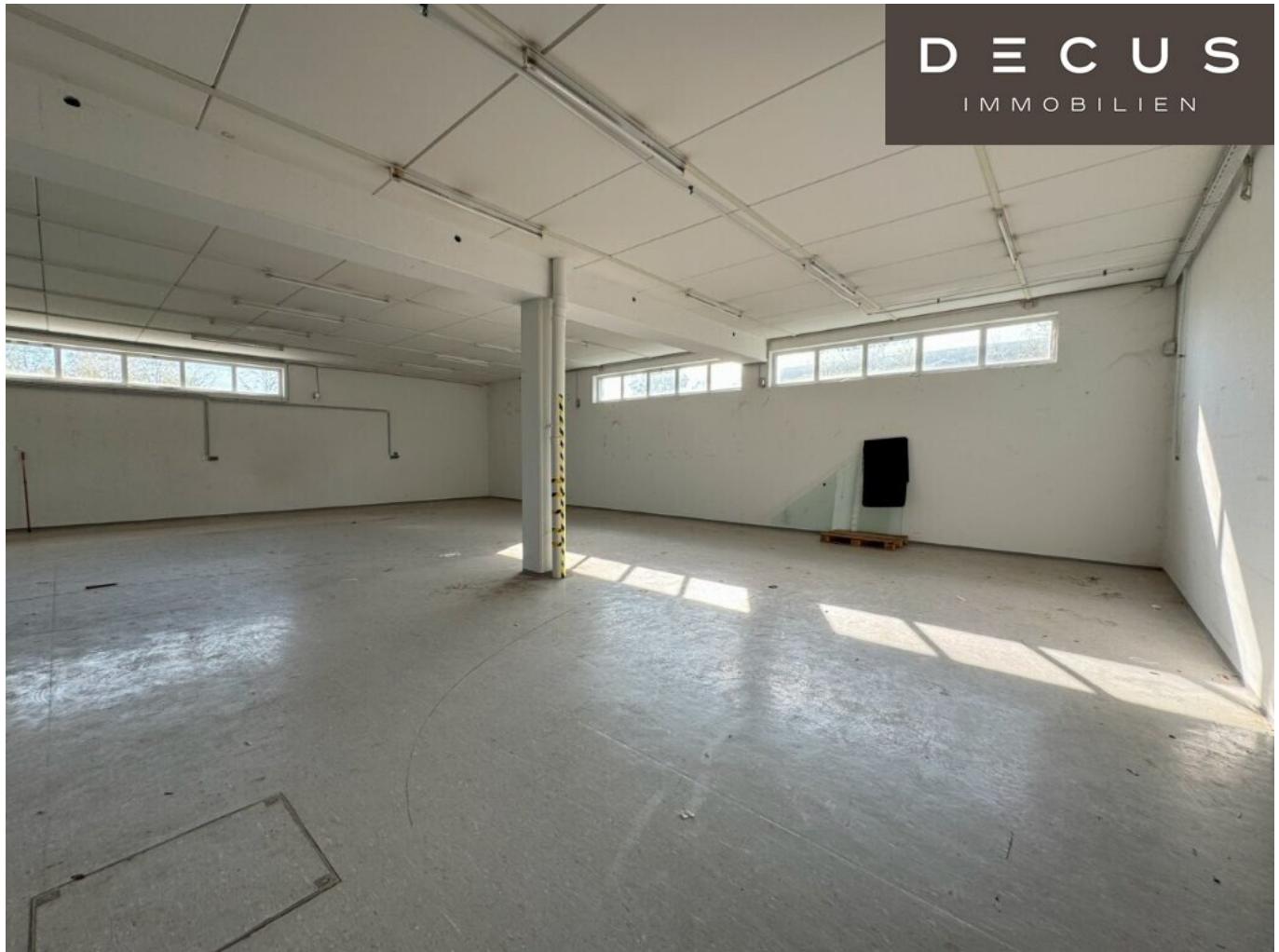
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

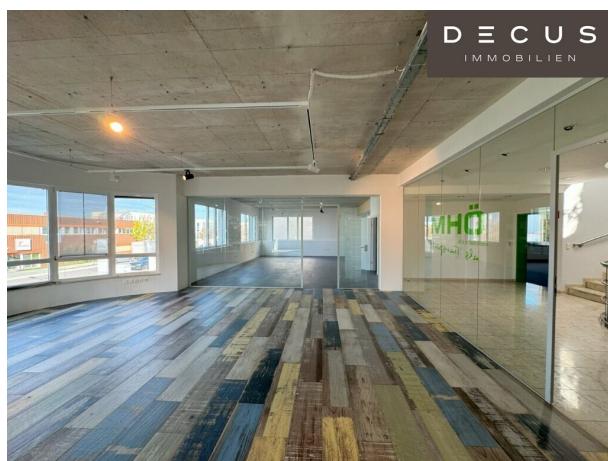
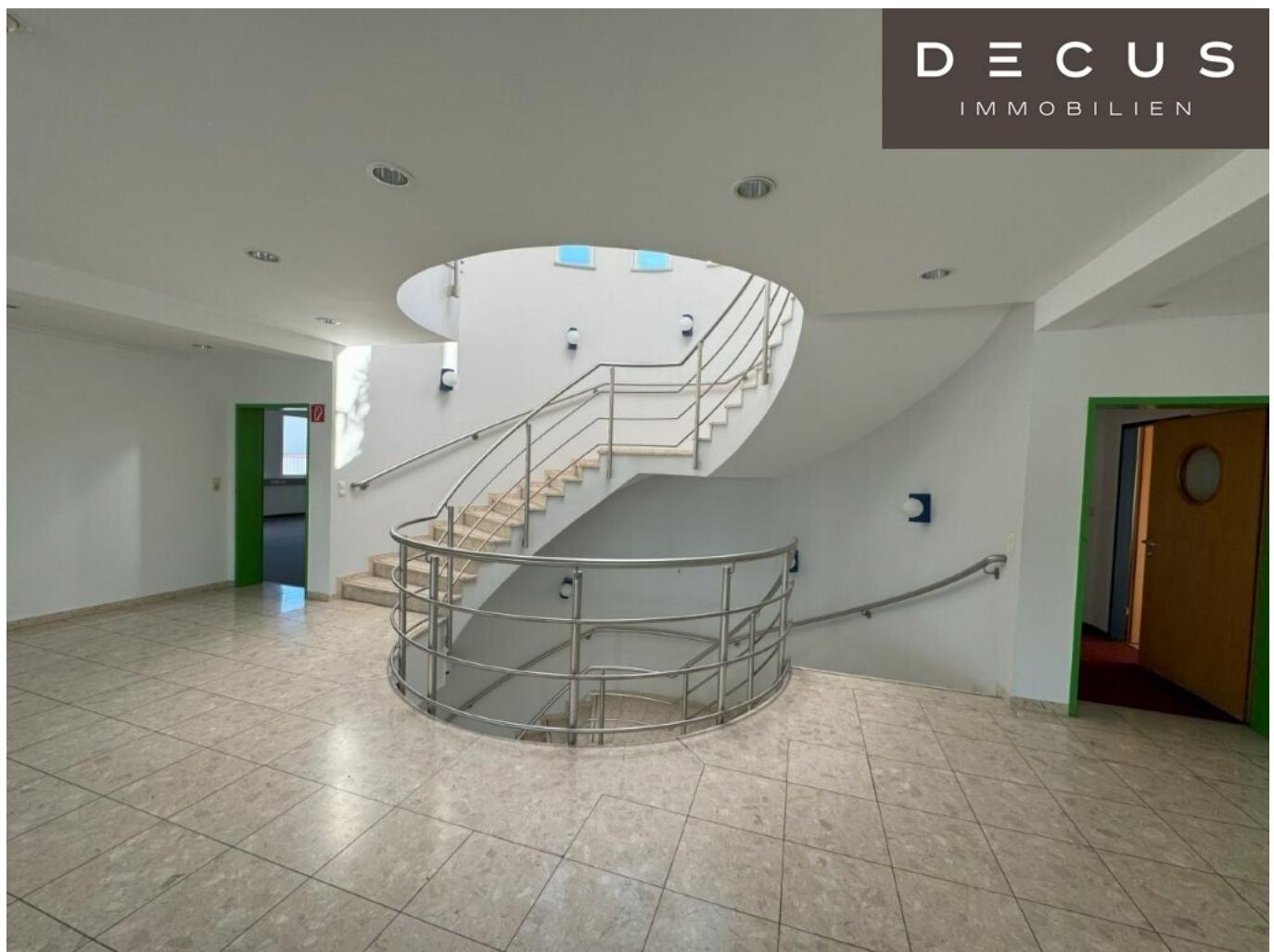
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

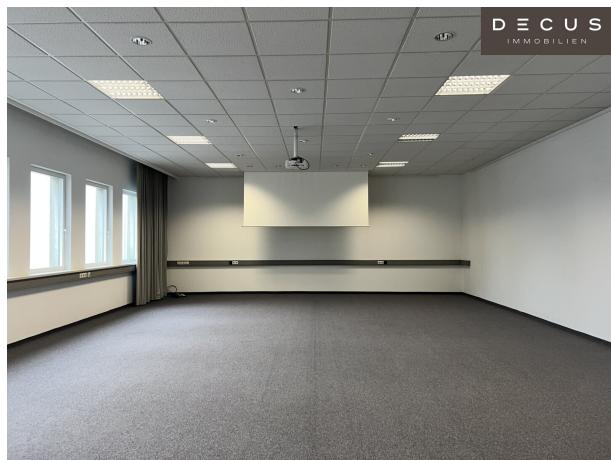


D E C U S  
IMMOBILIEN

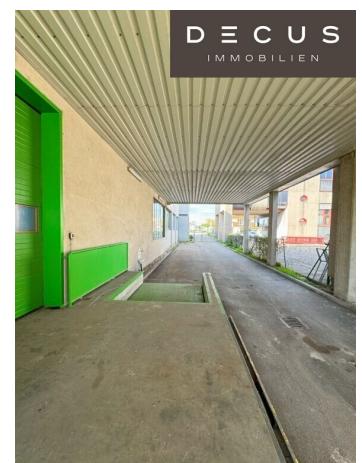
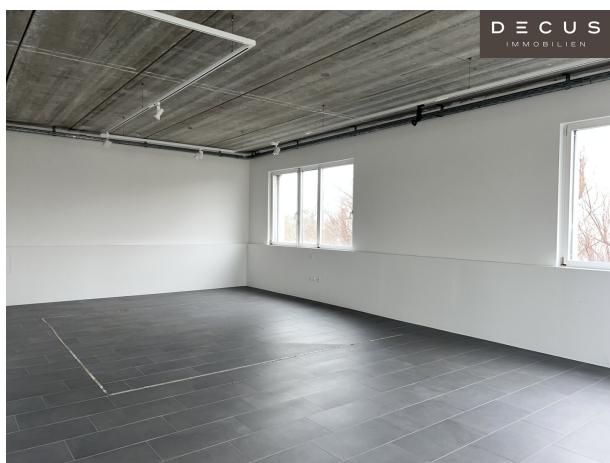


**D E C U S**  
IMMOBILIEN





D E C U S  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die attraktive Liegenschaft befindet sich im **Industriezentrum Liesing** und bietet eine optimale individuelle Erreichbarkeit.

Auch die öffentliche Anbindung ist sehr gut.

Sämtliche Nahversorger runden die Infrastruktur an dem Standort bestens ab.

Die **Betriebskosten (ca. € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto)** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung**
- **Kaution: KEINE**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

Es wird ein **GESAMTMIETER** gesucht.

## Aufteilung:

- **Bürofläche ca. 1.237 m<sup>2</sup> (nicht teilbar) | Miete ab € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto exkl. BK**
- **Terrassenflächen: ca. 87 m<sup>2</sup>**
- **Lagerfläche über 2 Ebenen mit ca. 888 m<sup>2</sup> (beheizt) | Miete ab € 6,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto exkl. BK**

- EG Lager ca. 388 m<sup>2</sup> und 1.OG Lager ca. 500 m<sup>2</sup> = insgesamt ca. 888 m<sup>2</sup> derzeit verbunden
- **Ein- & Durchfahrt, 24 Abstellplätze: pauschal € 1.000,00**
- Grünfläche ca. 703 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche: ca. 2.915,00 m<sup>2</sup>**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97,36 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Verkehrsanbindung:**

Autobus Linie 67A, 67B

Die Autobahnauffahrt „Knoten Vösendorf“ ist in ca. 3 Minuten Fahrzeit erreichbar.

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 Mag. (FH) Anita**

**Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap