

**| U6-CENTER | Lager/Werkstatt/Produktion im EG | 6 m  
Raumhöhe**



**Objektnummer: 1152435/1**

**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>Nutzfläche:</b>           | 1.500,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 33,14 kWh / m <sup>2</sup> * a          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 15.000,00 €                             |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 10,00 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 5.250,00 €                              |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                         |

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

## Ihr Ansprechpartner

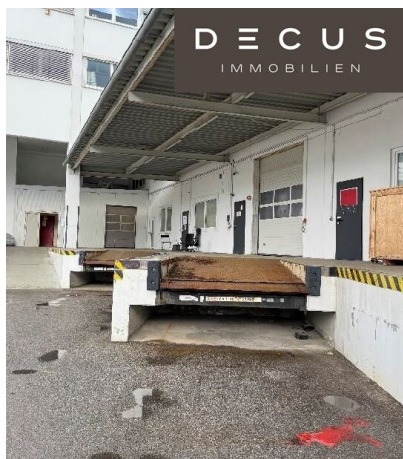


### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

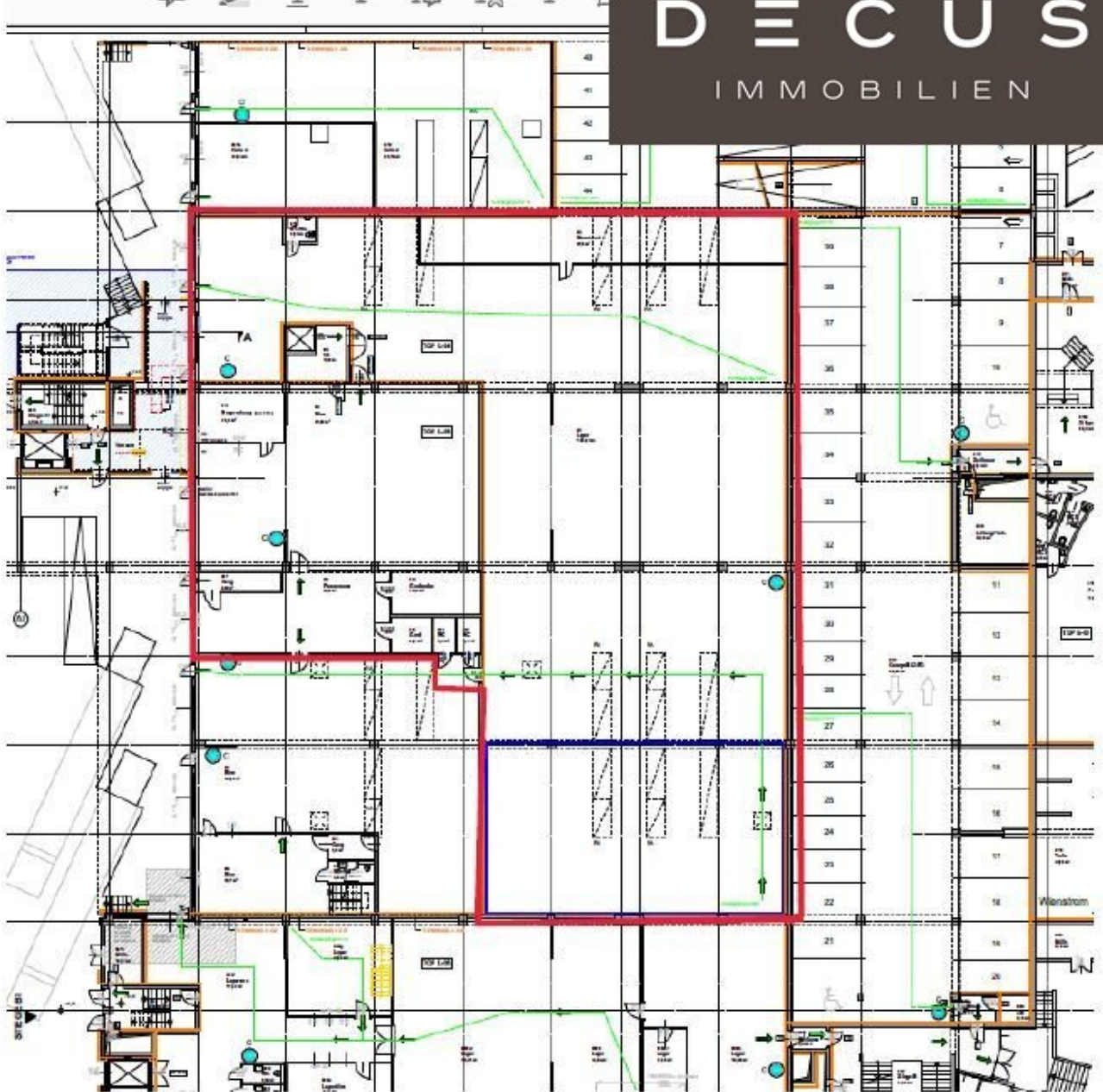
T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

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



# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **U6-CENTER** (ca. 25.000 m<sup>2</sup>) befindet sich im 23. Bezirk und besticht allen voran durch seine Verkehrsanbindung durch die Nähe zur A23, A2, S1 sowie die U-Bahn-Nähe.

Die **U6 Station Siebenhirten** befindet sich unmittelbar gegenüber von der Liegenschaft.

Das Objekt besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils 6 Stockwerken, sowie einer Tiefgarage und Kurzparkplätzen direkt vor dem Objekt.

## Haus 1

**Produktion + Lager im EG (insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>)**

## Ausstattung:

- EG ca. 1.500 m<sup>2</sup> (siehe Plan)
- LKW Rampe vor dem Objekt mit Hubtisch
- 2 Sektionaltore
- Raumhöhe 6 Meter

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 3,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung, zzgl. Strom

**Mietpreis:** € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Mietvertragslaufzeit: nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**Energieausweis** liegt vor (Haus 1):

Heizwärmebedarf: 33,14kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Kundenparkplätze: direkt vor dem Haus **gratis** verfügbar

Diese sind mit Schranken von der öffentlichen Straße getrennt.

Hauseigene Tiefgarage:

€ 60,00/Stellplatz/Monat/netto zzgl. BK € 10,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Verkehrsanbindung:**

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Endstation der U-Bahnlinie U6 und bietet optimale Erreichbarkeit mit dem PKW. Der nahe gelegene Autobahnknoten Vösendorf, sowie die Außenringautobahn A21 sind bestens zu erreichen.

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 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap