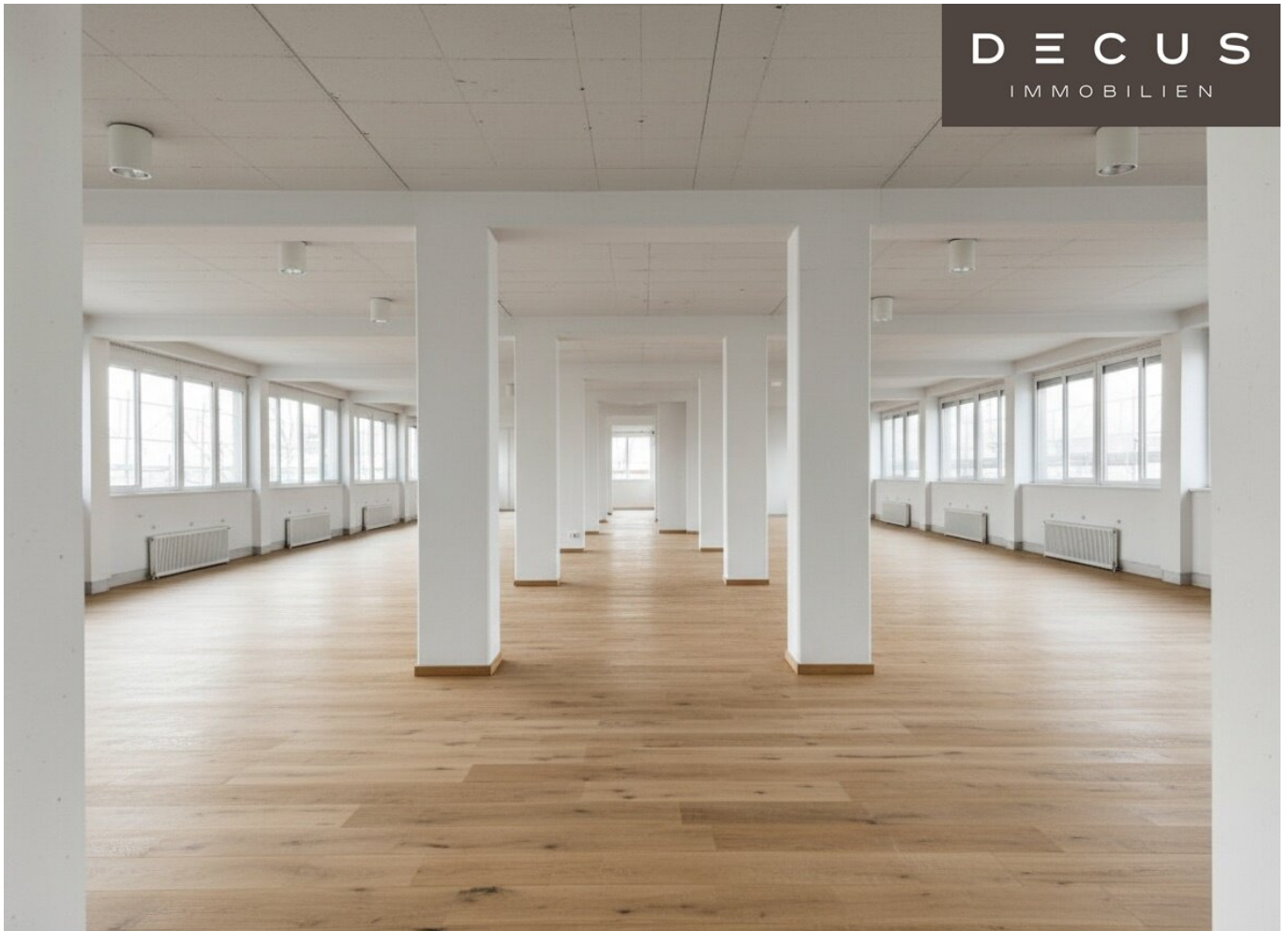


**| Ganzes Haus mit ca. 2.500m² zu vermieten | ideal für
Büro, Labor, Lager, Produktion oder Veranstaltung**



2. OG - lichtdurchflutet - KI-generiert

Objektnummer: 1152543/8

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	529,31 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaltmiete (netto)	5.822,41 €
Miete / m²	10,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

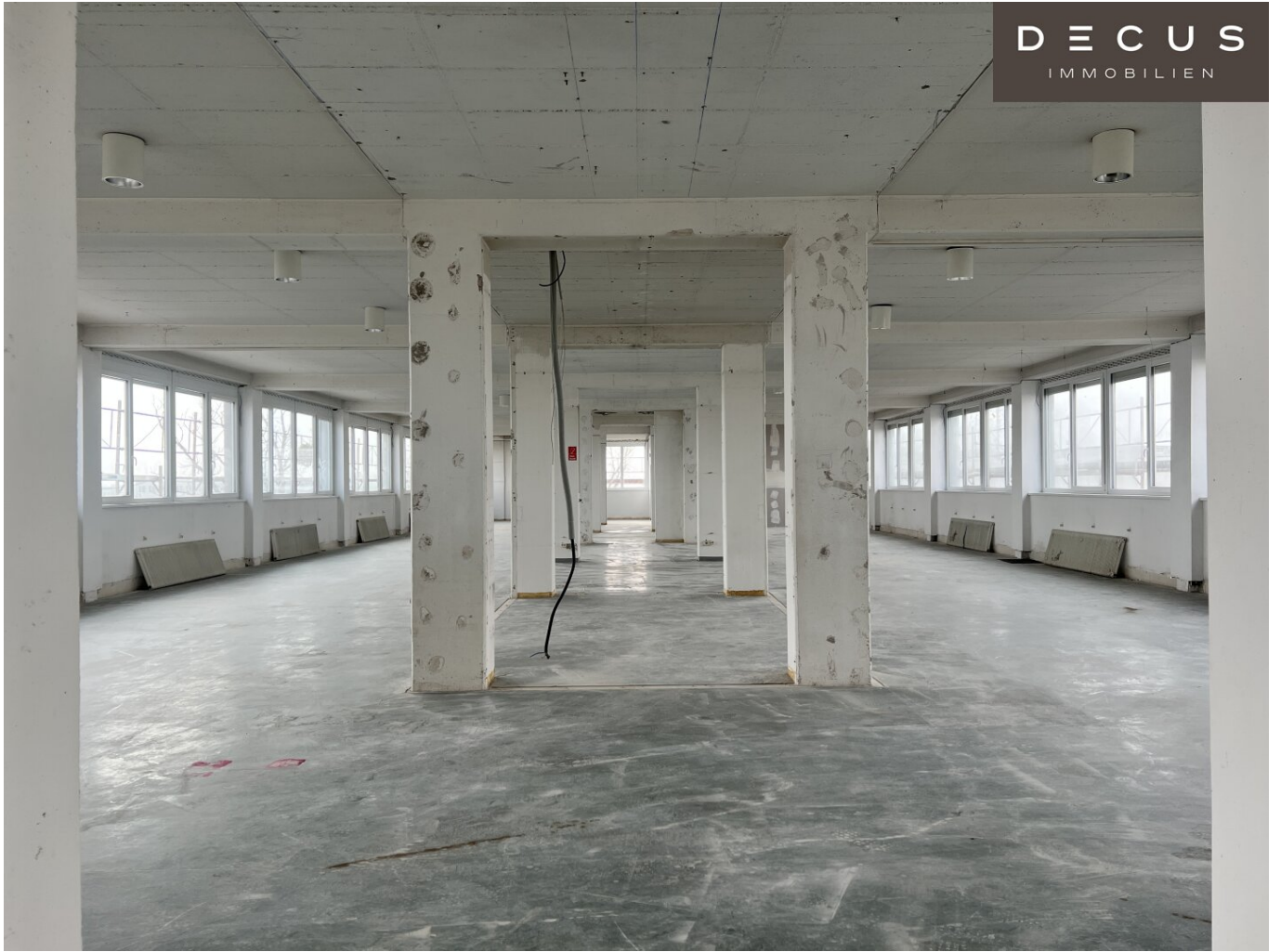


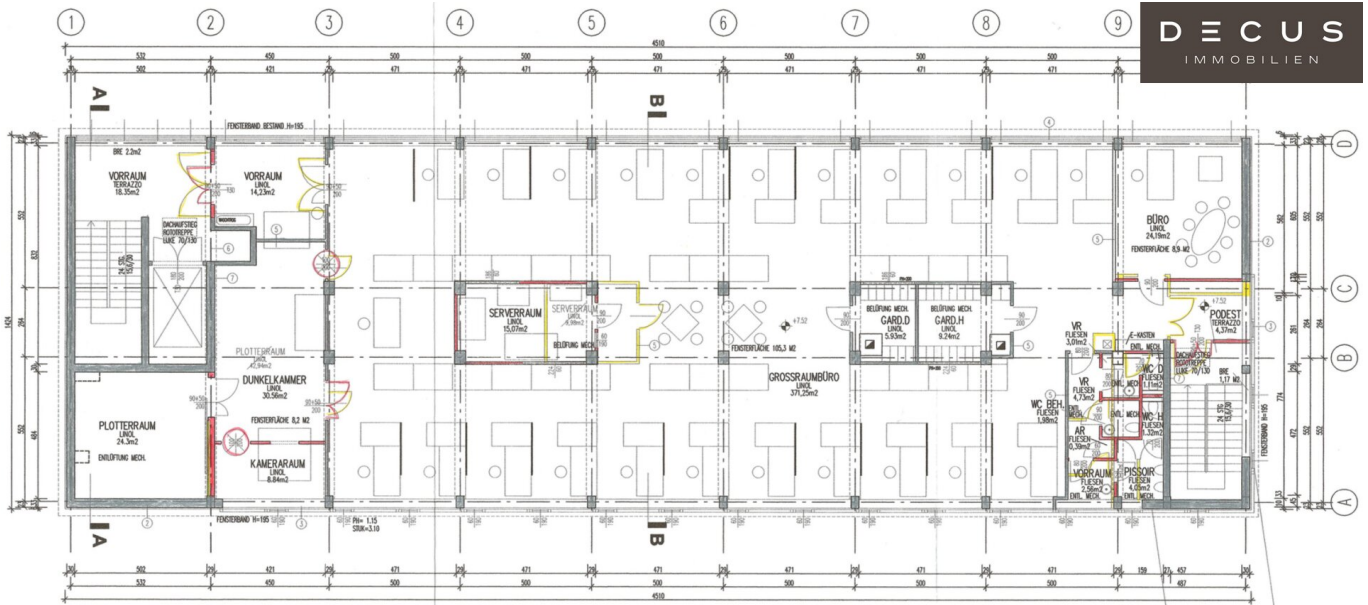
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

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.





2. STOCK

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Immobilie überzeugt durch eine **sehr gute Sichtbarkeit** und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für eine repräsentative Nutzung.

Die **verfügbaren Flächen können sowohl gemeinsam als auch getrennt angemietet** werden und bieten somit maximale Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Aufgrund der großzügigen Raumstruktur eignen sich die Flächen ideal als **Veranstaltungsflächen oder exklusive Hochzeits-Location**.

Ein **Lastenaufzug vom Keller bis in das 2. Obergeschoss** gewährleistet eine komfortable Anlieferung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf allen Ebenen.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung**, die gemeinsam mit weiteren Objekten auf der Liegenschaft betrieben wird.

Das Gebäude wurde **1975 errichtet**, **1997** umfassend **saniert** und befindet sich aktuell erneut in Sanierung, wodurch moderne Standards mit solider Bausubstanz kombiniert werden.

Die Flächen können innerhalb von 2-3 Monaten bezugsfertig ausgebaut werden.

Details zur Miete:

Es besteht die Möglichkeit den bestehenden Mietvertrag für das **gesamte Gebäude** zu übernehmen oder **einzelne Flächen** davon in **Untermiete** anzumieten. Dahingehend variiert die Höhe des jeweiligen Mietpreises.

Die angegebenen Preise gelten für den Fall der Untermiete und umfassen den Ausbau der Flächen im folgenden Ausmaß:

- klimatisiert
- ausgemalt
- Boden (Standard)

- Beleuchtung (Standard)

Es besteht auch die Möglichkeit zu einem günstigeren Mietpreis anzumieten, wenn der Ausbau des Gebäudes vom neuen Mieter selbst getragen wird.

Verfügbare Flächen:

- Keller - 527,79m²
- Erdgeschoß - 556,40m²
- 1. Obergeschoß - 542,08m²
- 2. Obergeschoß - 529,31m²

HINWEIS: Die Abbildungen wurden teilweise mit künstlicher Intelligenz überarbeitet und zeigen eine mögliche Gestaltung.

Stellplätze im Freien: 21 Stellplätze verfügbar | € 50,00/Stellplatz/Monat/netto zzgl. 20% USt.

Verkehrsanbindung:

öffentlich:

U-Bahn: U6-Station "**Perfektastraße**" in wenigen Minuten erreichbar

Bus: Mehrere Buslinien (60A, 61A und 64A) mit direkter Anbindung an die U6 und die S-Bahn in Liesing

individuell:

Anbindung an die B17 (Wiener Außenringstraße) – schnelle Fahrt in Richtung Wiener Innenstadt als auch nach Niederösterreich

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-/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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap