

# | Town Town | CB 10 - Moderne Büro-, Geschäfts- & Lagerflächen



**Objektnummer: 1157264/5**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Klestil-Platz
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	975,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,80
Kaltmiete (netto)	19.012,50 €
Miete / m <sup>2</sup>	19,50 €
Betriebskosten:	6.337,50 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind inkl. Heizung und Kühlung zu verstehen.

### 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



DECUS  
IMMOBILIEN

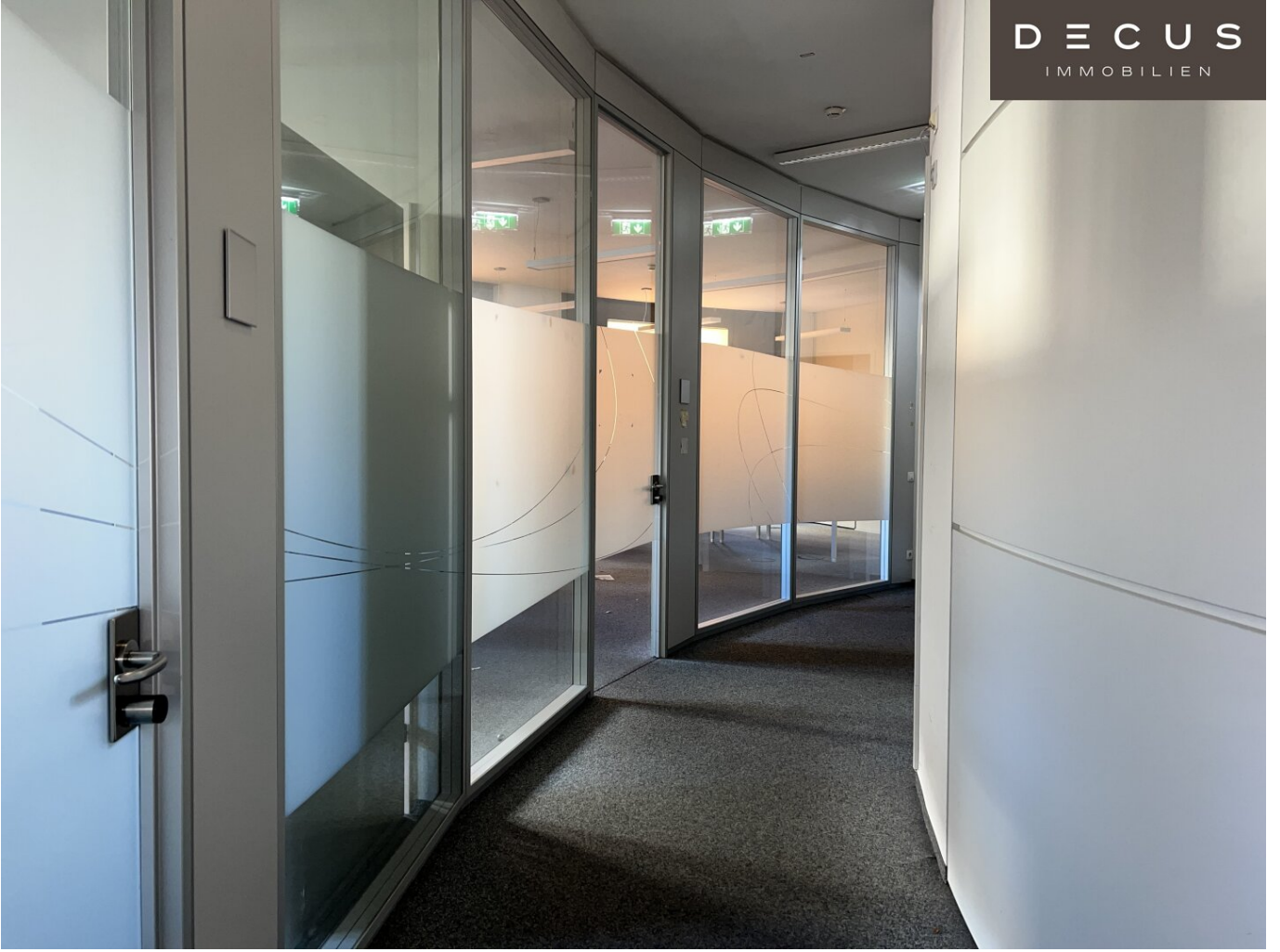


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

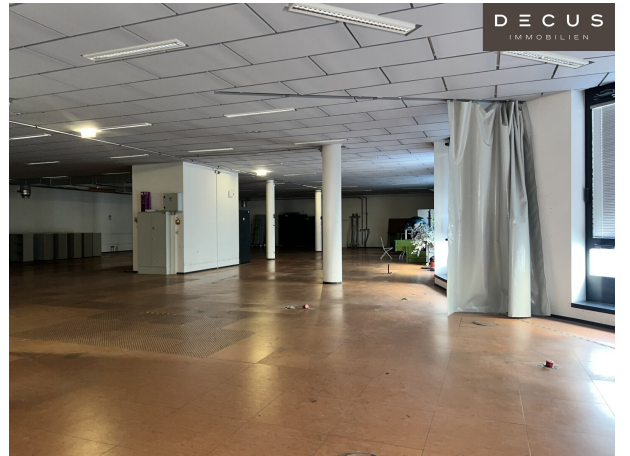
DECUS  
IMMOBILIEN



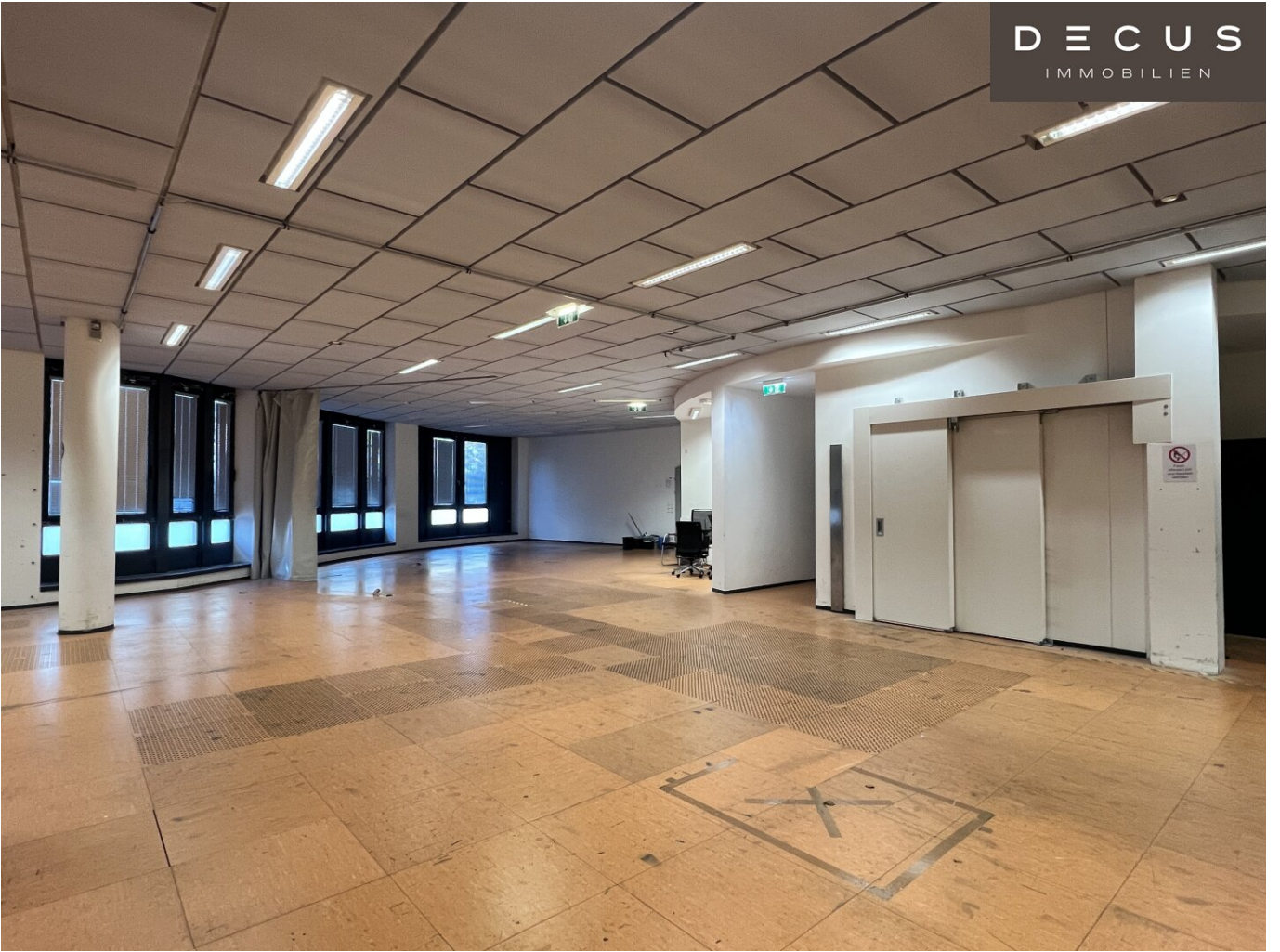
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



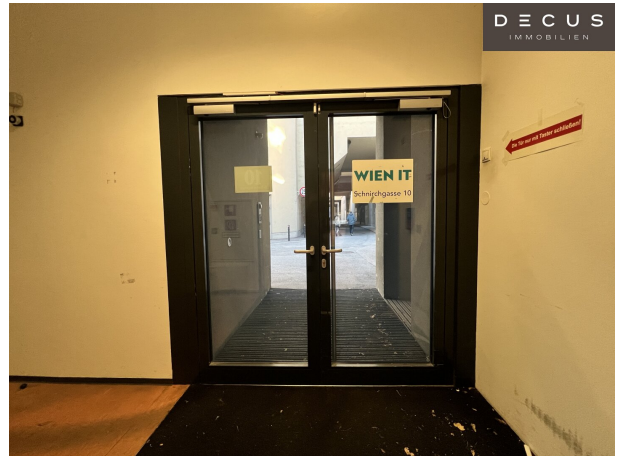
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Im dynamischen Business-Quartier **TOWN TOWN** im 3. Wiener Gemeindebezirk gelangen Mietflächen in einem vielseitig nutzbaren Objekt zur Vermietung. Das Bürogebäude **CB10** bietet auf insgesamt ca. 6.647 m<sup>2</sup> Mietflächen, aufgeteilt auf neun Stockwerke und überzeugt durch flexible Grundriss und die hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Gebäude befindet sich im Businesspark **TOWN TOWN**, zentral an der Verkehrsachse Innenstadt – Flughafen gelegen. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – die öffentlichen Verkehrsmittel sind direkt vor der Tür.

Die gemeinsame Piazza verbindet sämtliche Objekte von TOWN TOWN. Dort als auch in der unmittelbaren Umgebung stehen neben Restaurants und Supermärkten auch noch weitere infrastrukturelle Angebote zur Verfügung. Das Naherholungsgebiet Prater befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Geheizt bzw. gekühlt wird mit Fernwärme und Fernkälte. Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Verfügbarkeit:

- Bisher wurden die Ebenen **-2 und -3** (Straßenniveau und eine darunter) gemeinsam genutzt.
- Eine getrennte Vermietung dieser beiden Geschosse ist jedoch grundsätzlich möglich.
- Nicht-Vorsteuerabzugsberechtigte Mieter sind willkommen.

## Büro im 6. Obergeschoß:

- beeindruckender Panoramablick bis zum Kahlenberg

- öffenbare Fenster
- Kühlung über Bauteilaktivierung
- Doppelboden
- Teppich
- zwei Zugänge vom allgemeinen Stiegenhaus

#### **Straßenniveau:**

- Lastenaufzug ins Untergeschoß
- Anlieferungszone

#### **Untergeschoß:**

- teilweise mit eigenen Lüftungsanlagen und Raumklimageräten ausgestattet
- hohe Deckenbelastbarkeit
- Verbindung über Lastenaufzug zur Anlieferungszone

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 40,60 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

WIPARK-Garagenbetreiber

**Verkehrsanbindung:**

U3-Station - "Schlachthausgasse", Straßenbahn - Linie 18, Bus - 77A, 80A,

Die Anbindung an das Straßennetz ist optimal. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt. Über den Anschluss an die A4 bzw. A23 ist die Liegenschaft unmittelbar an das Autobahnnetz angebunden.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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](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 <750m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap