

**| LAGER/MAGAZIN | unmittelbare Nähe zu WIEN MITTE**



**Objektnummer: 1161779**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	522,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	97,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.658,20 €
<b>Kaltmiete</b>	4.713,85 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.055,65 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten inkl. Lift (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

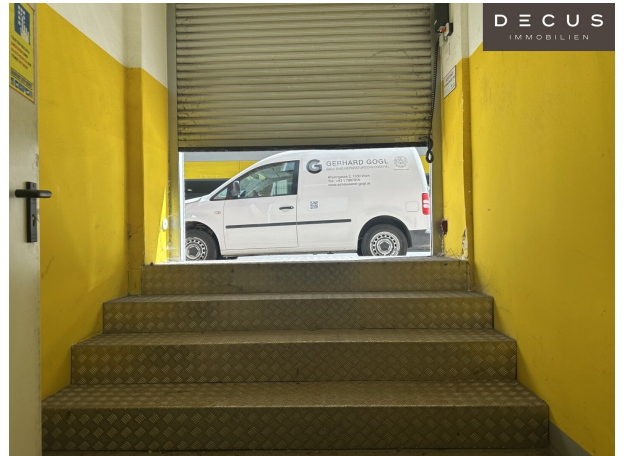
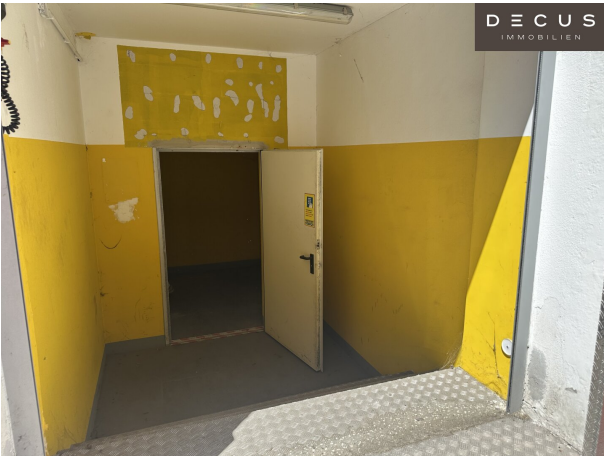
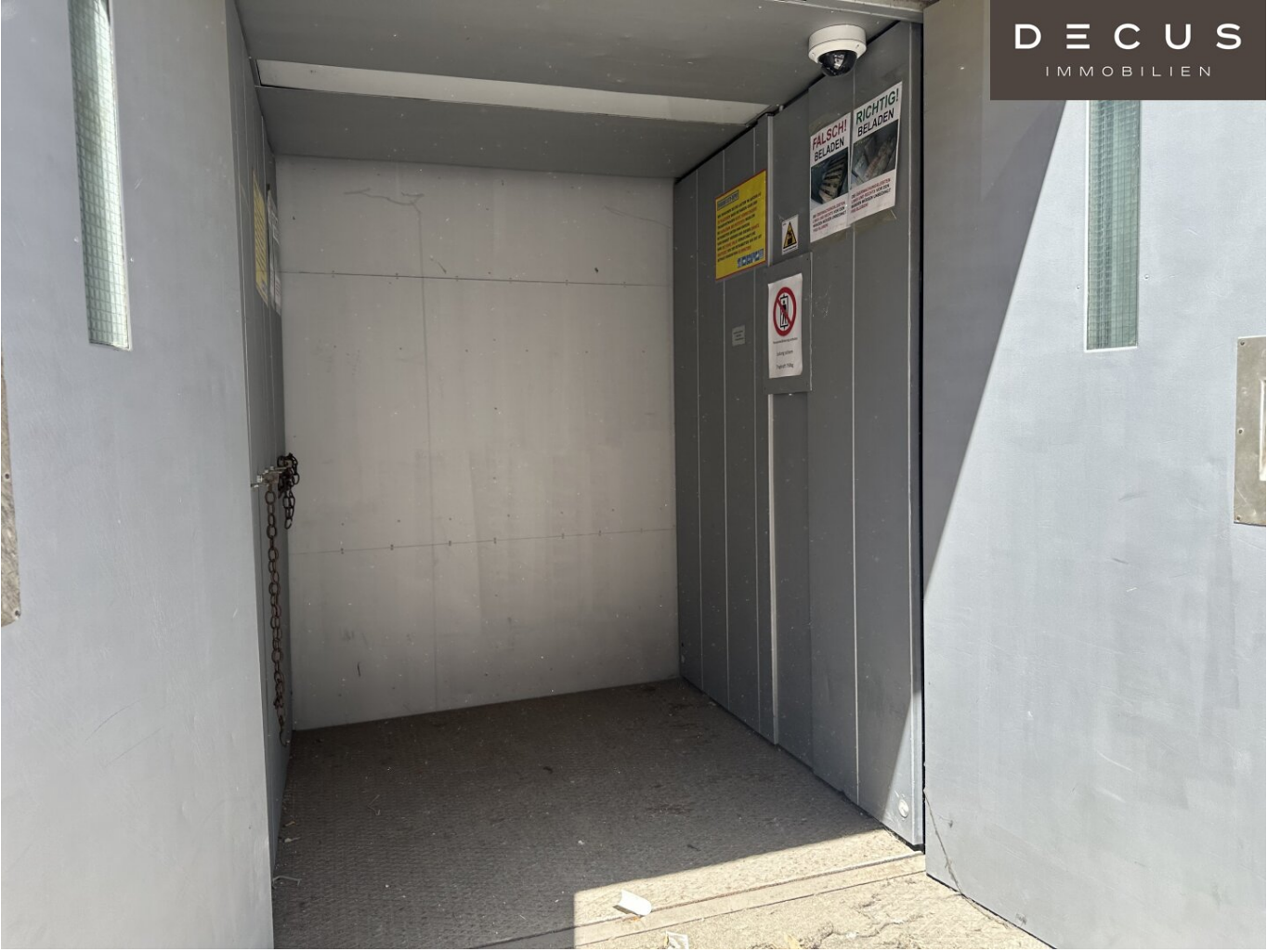
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

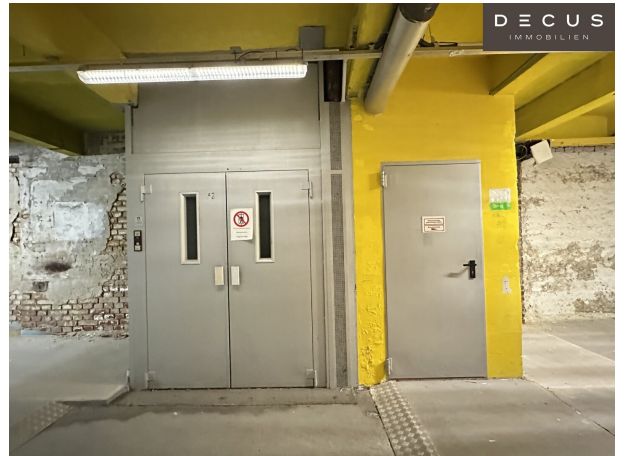
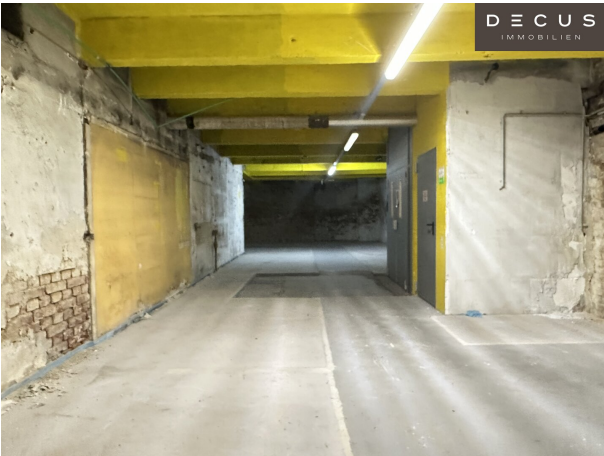
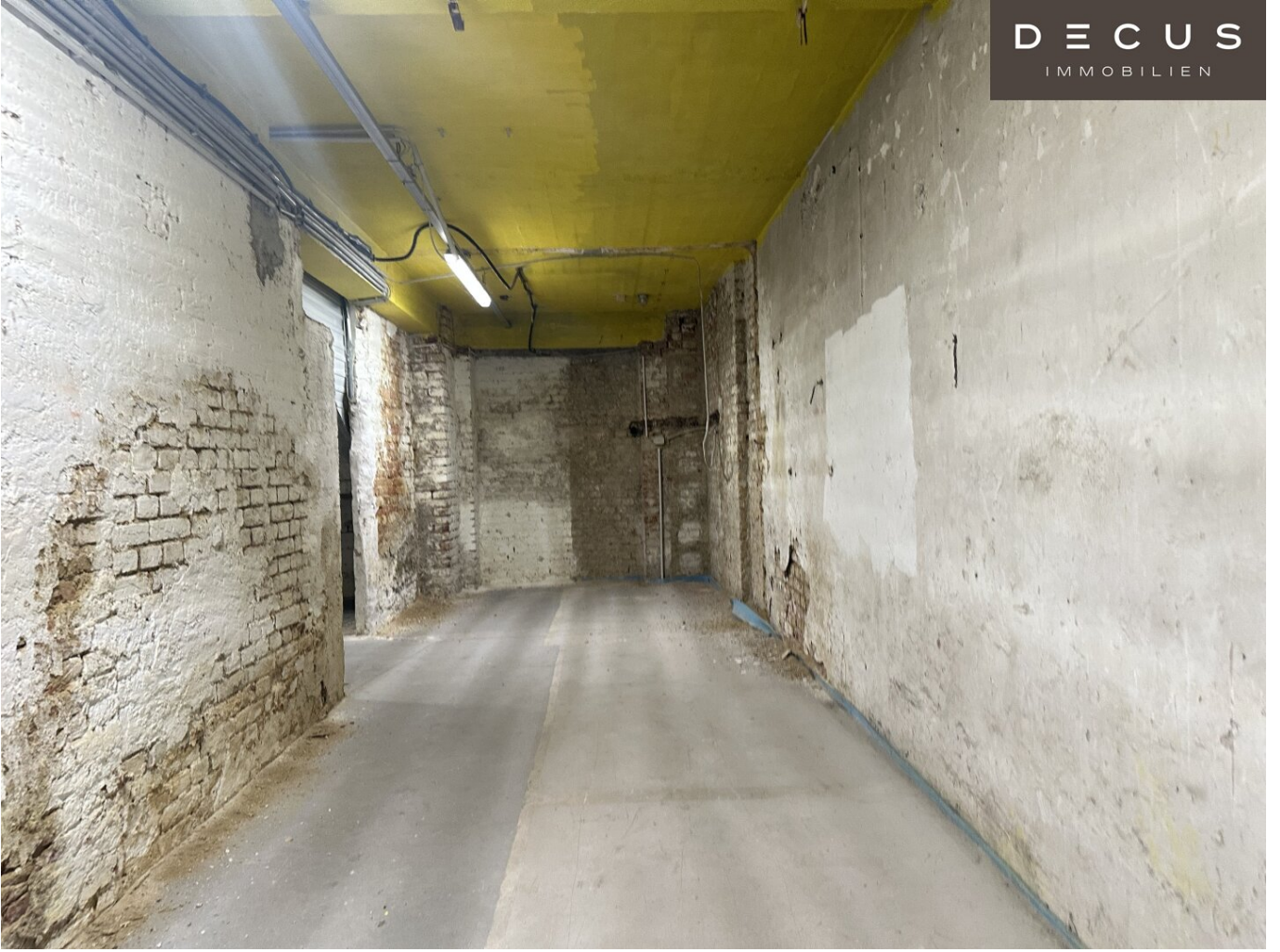
T +43 664 44 53 56 1

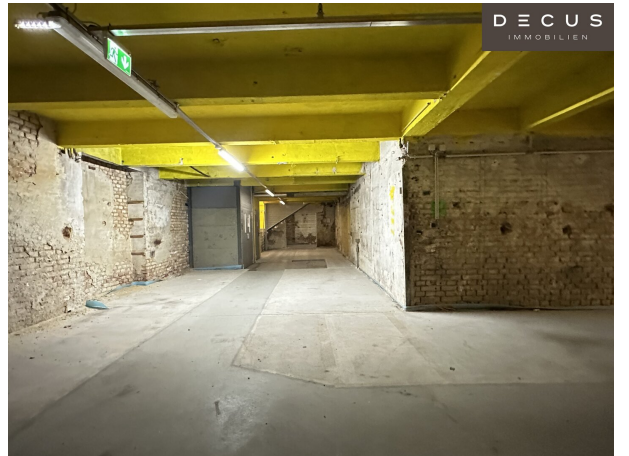
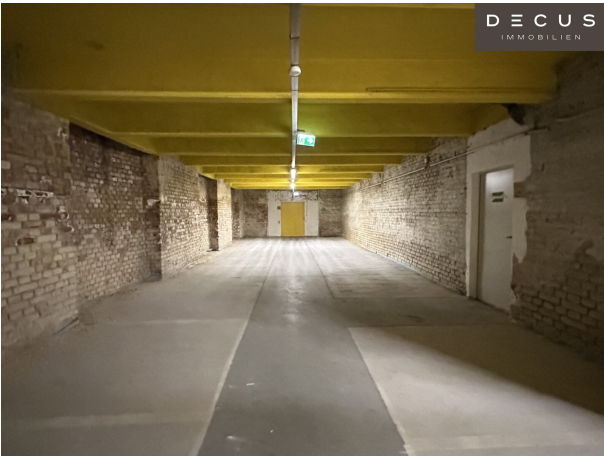
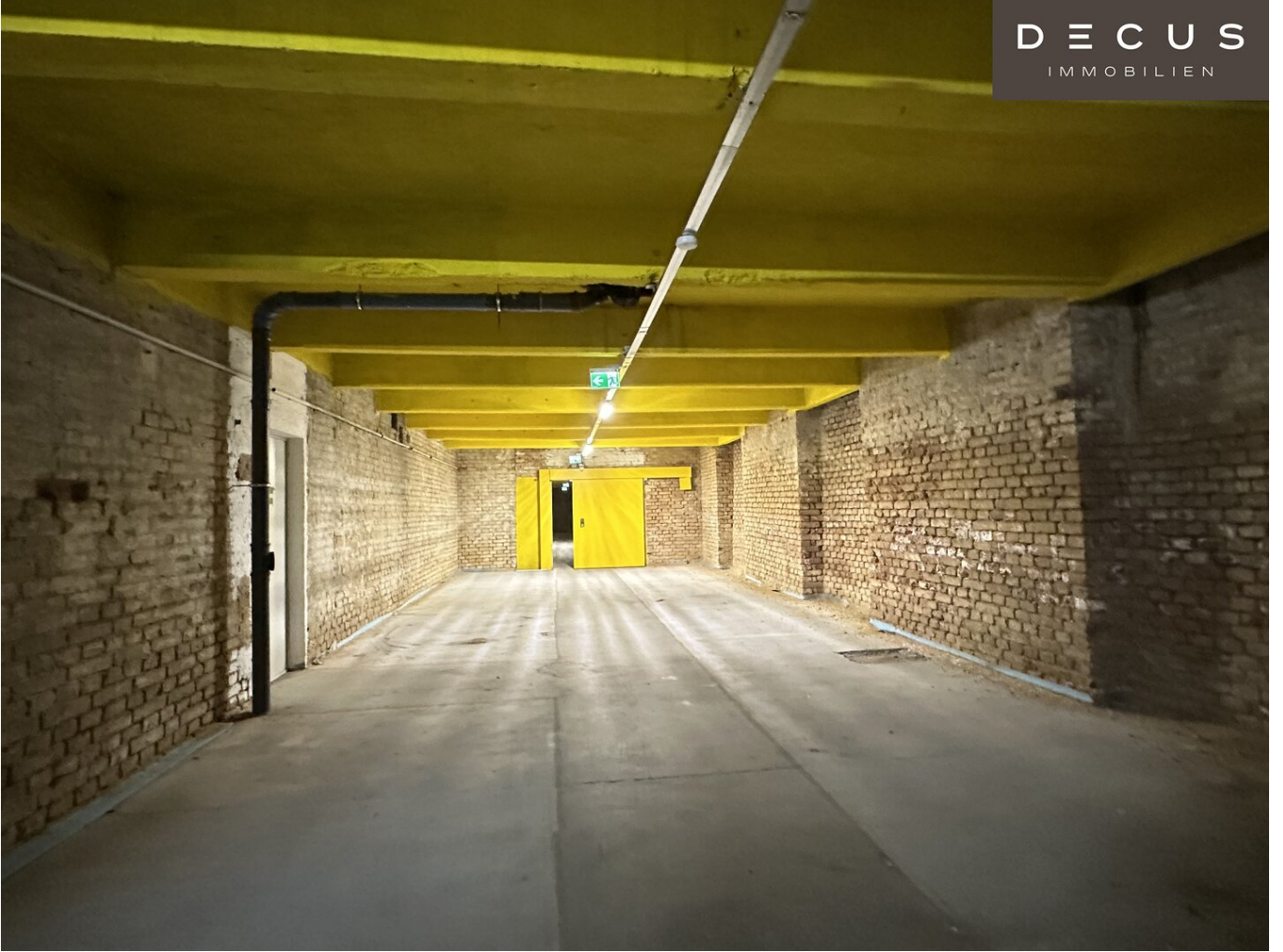
H +43 664 44 53 56 1

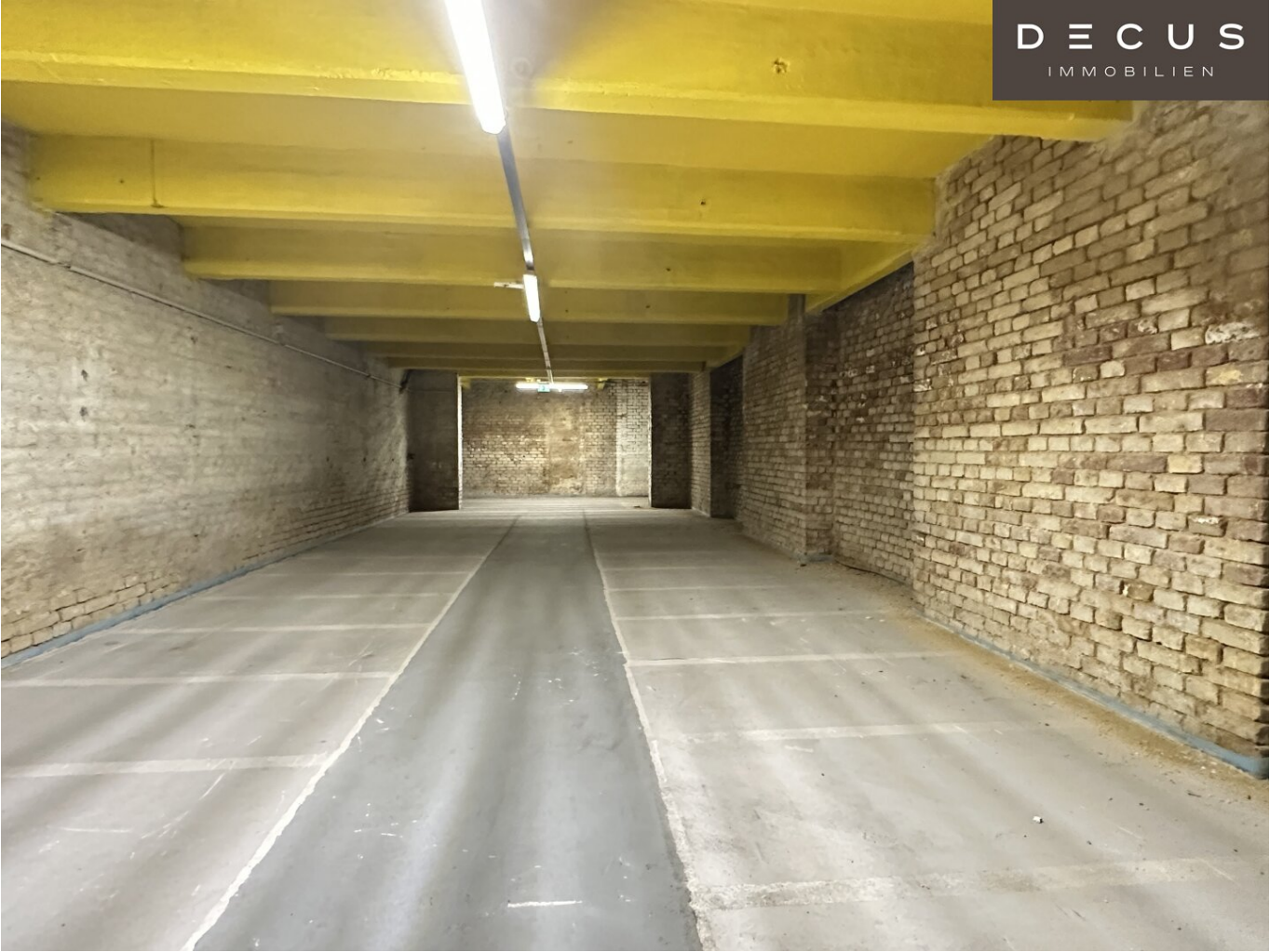
F +43 1 35 600 10

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









# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Altbau-Liegenschaft befindet sich in einem der gefragtesten Bürostandorte des 3. Bezirks. Die Lage verbindet die Nähe zur Wiener Innenstadt mit dem vielseitigen Angebot des Viertels rund um Wien Mitte, den Stadtpark und den Donaukanal.

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Distanz und sorgen für hohe Aufenthaltsqualität im Arbeitsalltag.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zu Wien Mitte und dem Verkehrsknotenpunkt Landstraße ist der Standort optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig gewährleisten die zentralen Verkehrsachsen eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr.

Die Betriebskosten inkl. Lift (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: Laufzeit nach Vereinbarung

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Mietpreise: sind als ab-Preise zu verstehen

## Ausstattung: KG

- Straßenzugang (kein klassisches Eingangsportal - siehe Foto)
- Lift, palettentauglich
- Estrichboden

- keine natürliche Belichtung
- keine Sanitäreinheiten
- natürliche Belüftung
- Ladezone vor dem Haus
- Plan auf Anfrage (liegt uns derzeit nicht vor)

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 97,3kWh/m<sup>2</sup>a

**Stellplätze:**

Öffentliche Garagen in unmittelbarer Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U3, U4 (Station Wien Mitte–Landstraße), S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S7, City Airport Train (CAT), Straßenbahn: Linien O und 1, Bus: Linie 74A;

Die Liegenschaft ist sowohl über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen als auch über die Südosttangente (A23) hervorragend erreichbar. Die zentrale Lage nahe dem Stadtzentrum ermöglicht kurze Fahrzeiten zu den wichtigsten Geschäfts- und Verwaltungsstandorten Wiens.

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 Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap