| NÄHE U4 und U6 | BÜROCENTER WIENZEILE | Büro-/Schulung

Objektnummer: 1168902

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.302,00 m²
Heizwärmebedarf:	38,10 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	14.191,80 €
Kaltmiete	17.577,00 €
Miete / m²	10,90 €
Betriebskosten:	3.385,20 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

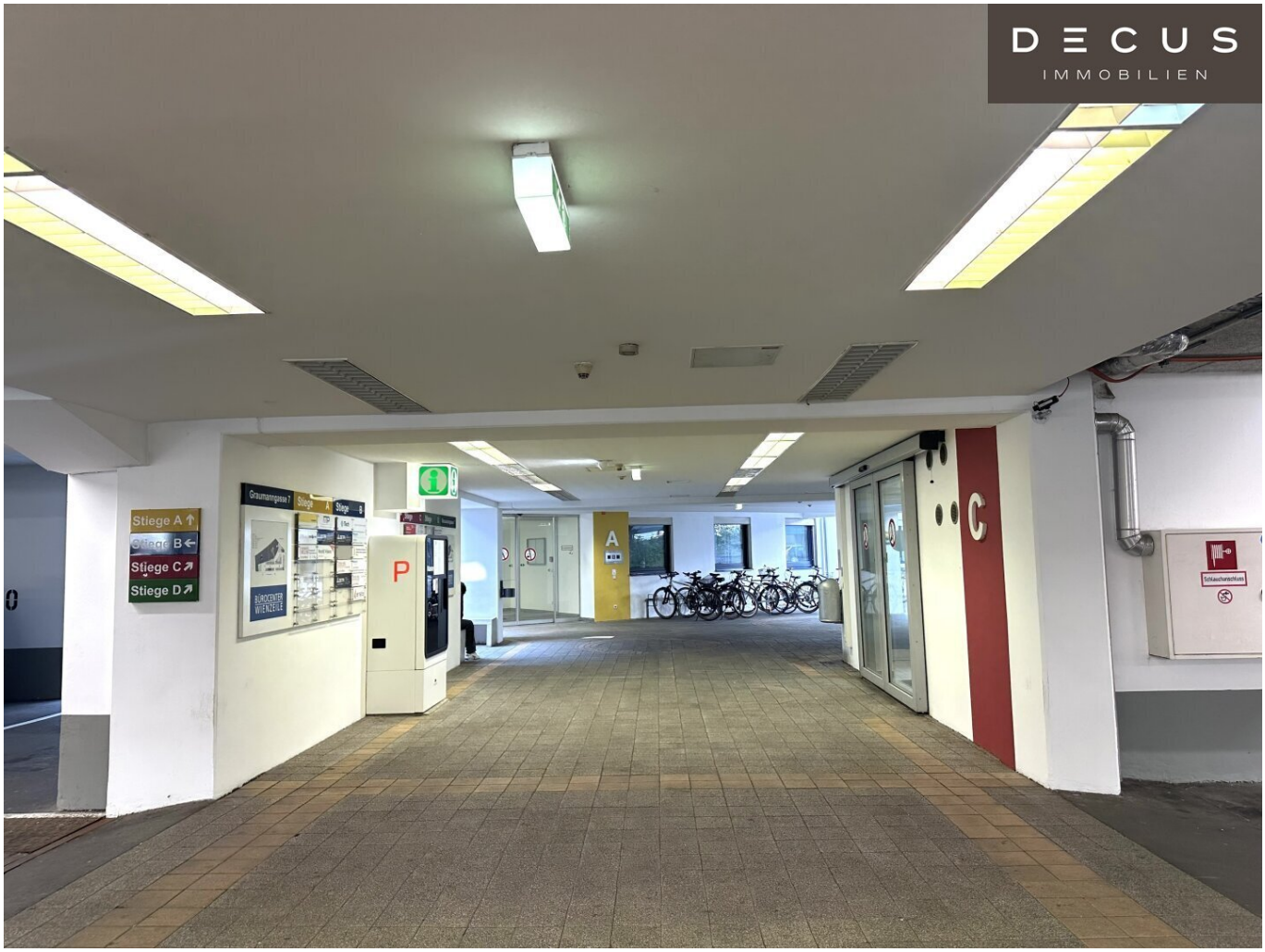
Ihr Ansprechpartner

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

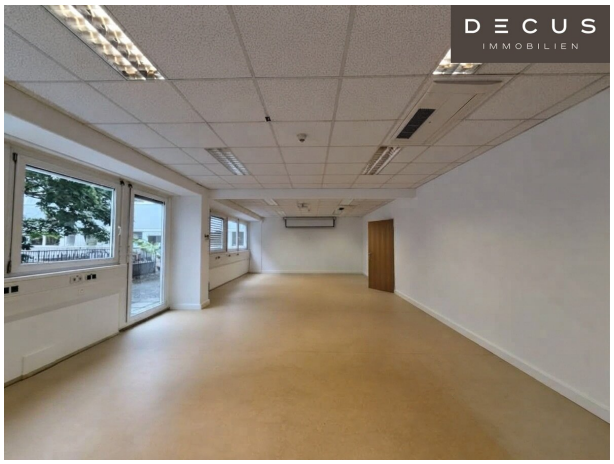
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


DECUS
IMMOBILIEN
Stiege A
Stiege B
Stiege C
Stiege D
P
A
C

DECUS
IMMOBILIEN

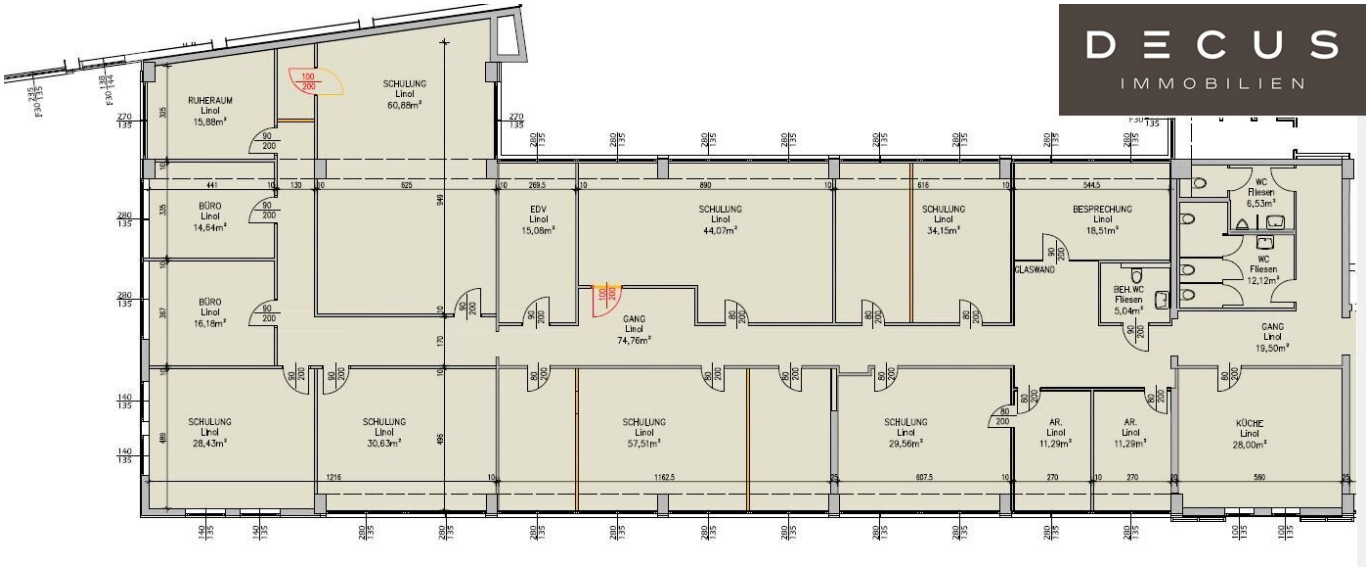
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
office


RUHERAUM
Linol
15,88m²
SCHULUNG
Linol
60,88m²
BÜRO
Linol
14,64m²
BÜRO
Linol
16,18m²
EDV
Linol
15,08m²
SCHULUNG
Linol
44,07m²
SCHULUNG
Linol
34,15m²
BESPRECHUNG
Linol
18,51m²
GLASWAND
WC
Fliesen
6,53m²
WC
Fliesen
12,12m²
BEH.WC
Fliesen
5,04m²
GANG
Linol
74,76m²
GANG
Linol
19,50m²
SCHULUNG
Linol
28,43m²
SCHULUNG
Linol
30,63m²
SCHULUNG
Linol
57,51m²
SCHULUNG
Linol
29,56m²
AR.
Linol
11,29m²
AR.
Linol
11,29m²
KÜCHE
Linol
28,00m²

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das **BÜROCENTER WIENZEILE** zeichnet sich durch seine optimale individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung aus.

Das Bürohaus befindet sich direkt am **Wienfluss** und ist somit einerseits durch die **Wiener Westeinfahrt** besonders leicht mit dem Auto erreichbar und andererseits durch die Nähe zum Gürtel und zu den inneren Bezirken der Anschluss an die **Innenstadt** besonders gut.

Das auf einem ca. 5.350 m² großen Grundstück befindliche Bürohaus verfügt über ca. 13.400 m² modern ausgestattete Büroflächen und zusätzlich ca. 2.200 m² Lagerflächen.

Zu den wichtigsten Vorteilen gehören besonders **niedrige Betriebskosten** und sehr flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Die 5-geschoßigen Gebäude sind als **Niedrigenergiehäuser** zertifiziert.

Ein ebenerdiges, bewirtschaftetes Parkdeck und **Tiefgaragenabstellplätze** stehen für Mieter und Besucher zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gastronomiebetrieb, zahlreiche Beherbergungen und Restaurants in der naheliegenden Umgebung sind vorhanden.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung und Wasser, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Miete: ab-Preise**
- **Mietvertrag, befristet nach Vereinbarung**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

- **Hinweis: keine unecht-Steuerbefreiten Mieter**
- **Räume: unmöbliert**

Besonderheiten des Hauses:

- gekühlte Büroflächen
- 2-Leiter-System mit Innensplitgeräten, welche in den Zwischendecken eingebaut wurden
- **Tiefgaragen-Stellplätze und Besucherparkplatz**
- Hausverwaltung im Haus
- **Lager-/Archivflächen in den Untergeschossen**
- **LKW-Zufahrt im Haus**

Energieausweis liegt vor

Heizwärmebedarf: 38,1kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, Stellplätze auf Anfrage

€ 110,00/Stellplatz/Monat/netto

Im Erdgeschoß stehen Kunden-Kurzparkplätze zur Verfügung, für die ersten 2 Stunden ist der Kundenparkplatz gratis.

Die Garage ist öffentlich zufahrbar.

Verkehrsanbindung:

Zwei Stationen der **U-Bahnlinie U4** (Margaretengürtel und Längenfeldgasse) befinden sich in fußläufiger Entfernung und sichern so die beste Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die **U-Bahnlinie U6** befindet sich mit ihren Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse in der Nähe. In der nördlich gelegenen Sechshauser Straße verläuft die **Buslinie 57A** und entlang des Gürtels die **Straßenbahn-Linien 8 und 16.**

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap