# | CITY PARK VIENNA - Objekt 2 | Office Wing




**Objektnummer: 1169984/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 142,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 47,20 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.846,00 € |
| **Miete / m²** | 13,00 € |
| **Betriebskosten:** | 312,40 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

## 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.


DECUS
IMMOBILIEN
TELTEC
23

# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Die Liegenschaft in Liesing überzeugt durch ihre strategisch ausgezeichnete Lage im wirtschaftlich starken Süden Wiens. Als zentrale Verkehrsachse bietet der Standort eine hervorragende Anbindung an die Südautobahn (A2) sowie an das öffentliche Verkehrsnetz mit Nähe zu den Bahnhöfen Liesing und Atzgersdorf.

Das Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen, moderner Gewerbestruktur und sehr guter Nahversorgung.

Die Kombination aus optimaler Erreichbarkeit, funktionaler Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik macht diesen Standort besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen.

Ein leistungsstarker Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial und hoher Standortqualität.

**Ausstattung: Büros**

- öffenbare Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Heiz- und Kühldecke
- Pendelleuchten LED
- Doppelboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teppichboden vermieterseits

- Trennwände Gips möglich, vermieterseits
- Personenlift
- allgemeine Dachterrasse (auch für Events möglich)
- Food-Truck am Gelände direkt vor dem Objekt

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 5 Jahre

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: die angegebenen m² sind als Bruttogeschossflächen zu verstehen; Pläne gerne auf Anfrage;

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 47,2kWh/m².

**Stellplätze:**

direkt vor dem Objekt 2: auf Anfrage

weitere Stellplätze im Parkhaus am Gelände auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

**Öffentlich:**

Buslinien **60A, 61A, 64A** mit Haltestelle Brunner Straße / Erlaaer Straße in unmittelbarer Nähe.

S-Bahn-Station **Wien Liesing** (S1, S2, S3, S4) in wenigen Minuten erreichbar – direkte Verbindung Richtung Innenstadt und Niederösterreich.

**Individualverkehr:**

Sehr gute Anbindung über die Brunner Straße sowie rasch zur **A2 Südautobahn**.

Zufahrt für PKW und LKW problemlos möglich, zwei Rolltore gewährleisten eine effiziente Andienung.

Optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**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