

**Modernes Bürogebäude mit ca. 2.714 m<sup>2</sup> in Wien  
Donaustadt**



**Objektnummer: 1169997**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Schillingstraße                |
| Art:                          | Büro / Praxis                  |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                      |
| Baujahr:                      | 2010                           |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Nutzfläche:                   | 2.714,00 m <sup>2</sup>        |
| Heizwärmebedarf:              | 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,72                           |
| Kaltmiete (netto)             | 27.140,00 €                    |
| Kaltmiete                     | 33.925,00 €                    |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 10,00 €                        |
| Betriebskosten:               | 6.785,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                |

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

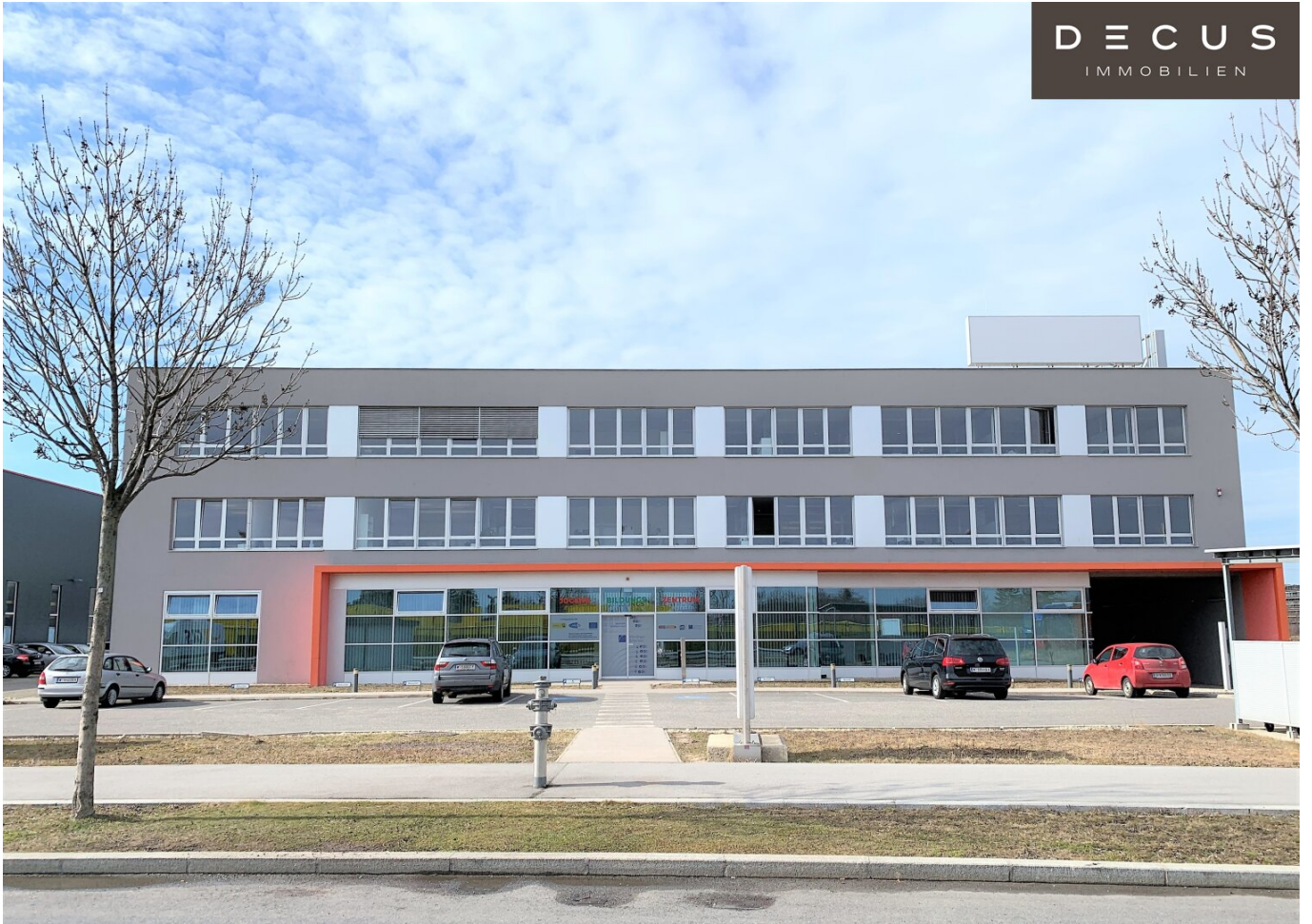
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

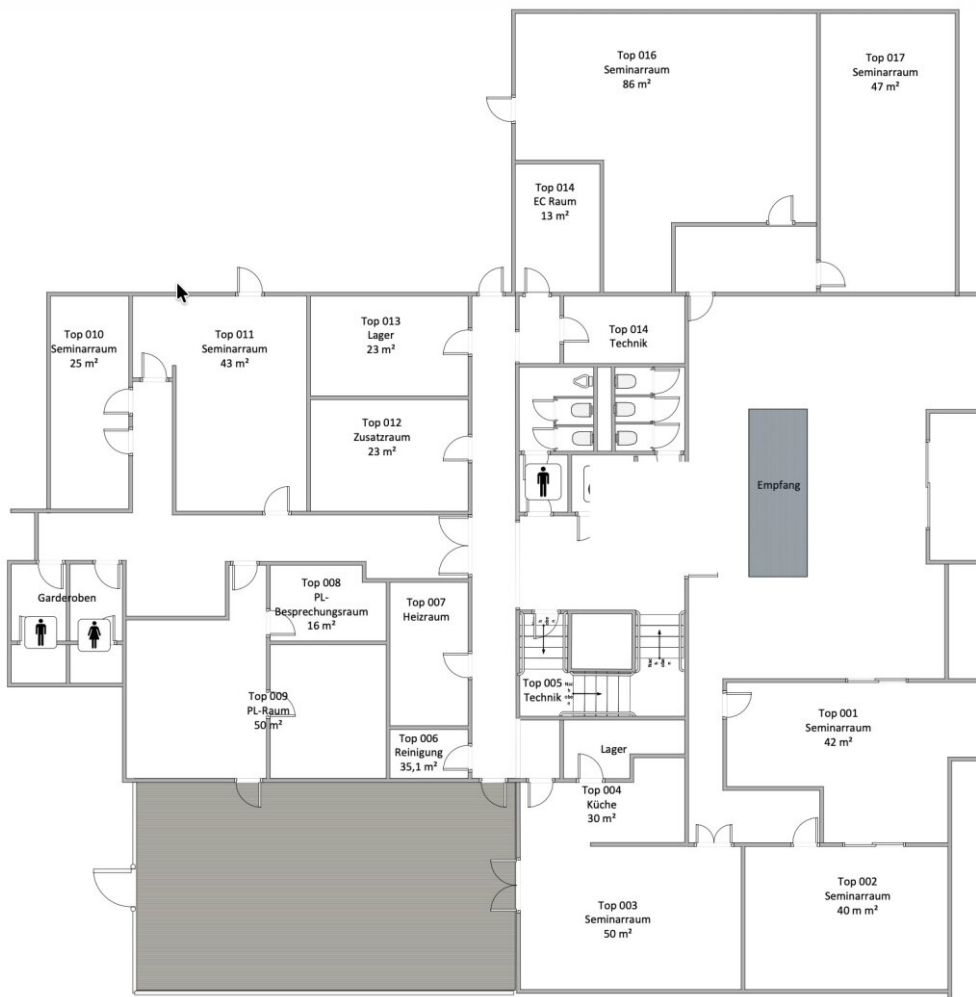
## Ihr Ansprechpartner



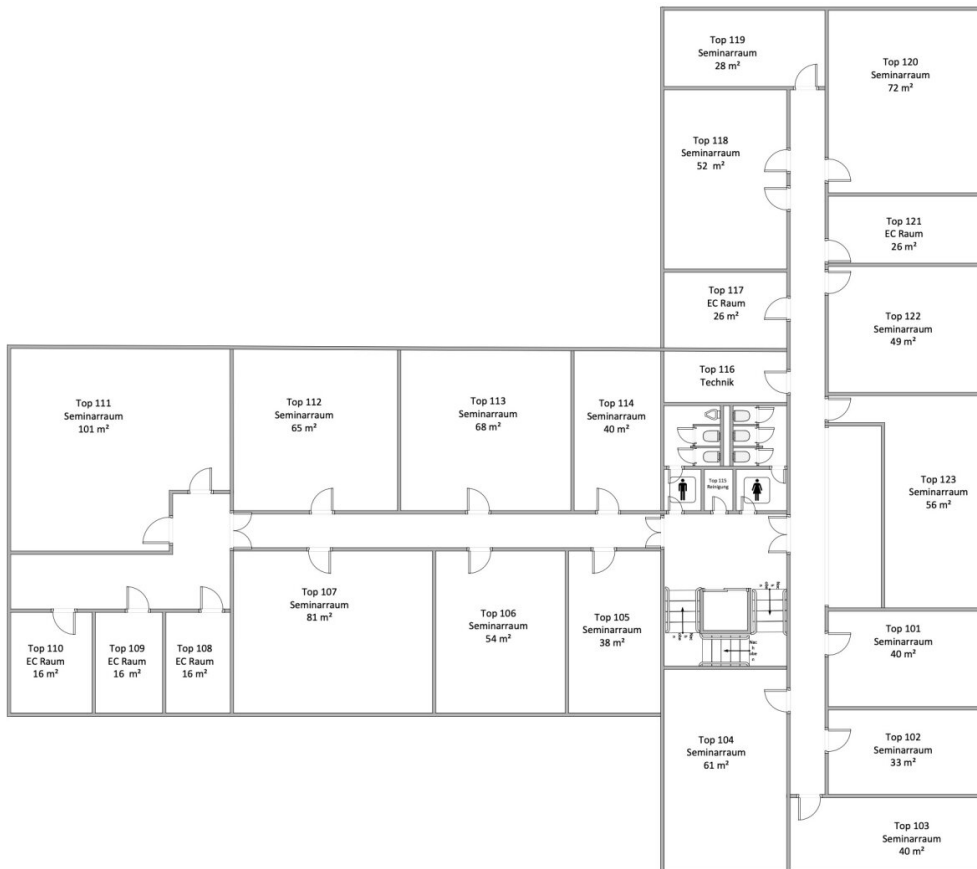
**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

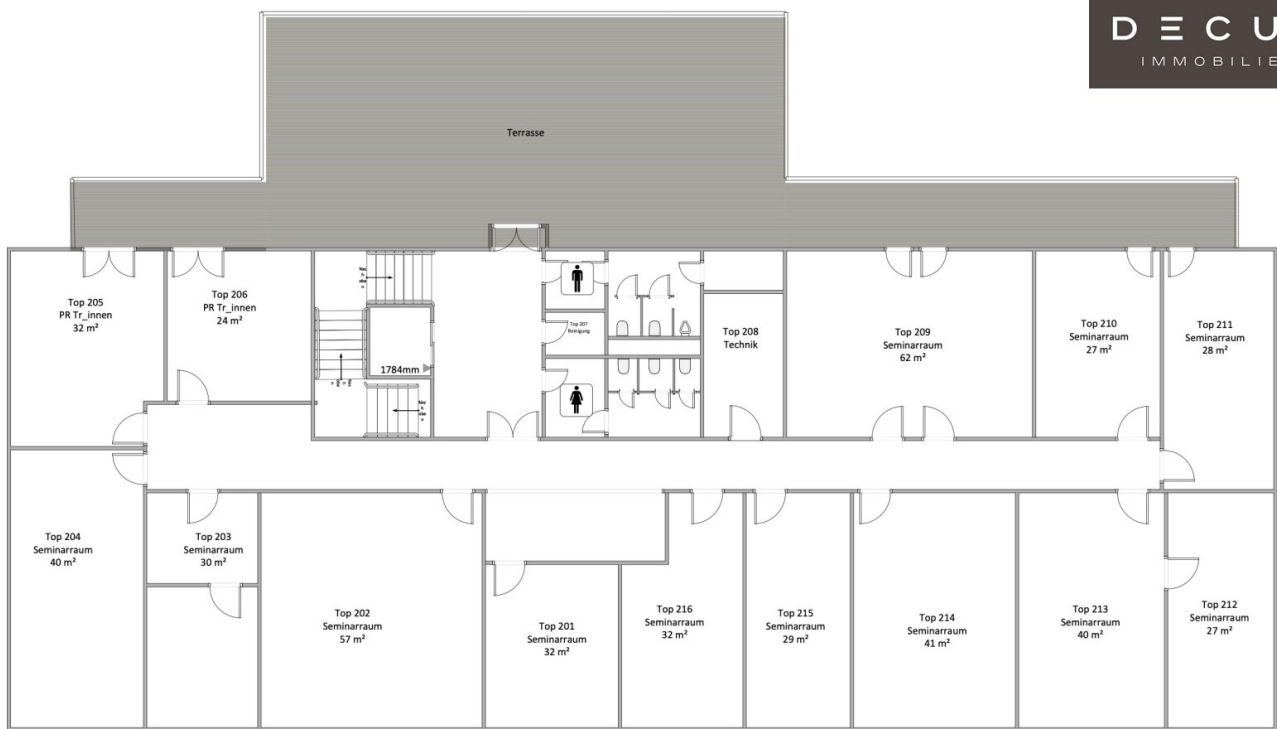
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12





|          |                   |
|----------|-------------------|
| Raumplan | Schilling Strasse |
|          | EG                |





|  |                   |
|--|-------------------|
|  | Schilling Strasse |
|  | 20G               |

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Angeboten wird eine Bürofläche mit einer Bürofläche von ca. **2.714 m²**. Das 2010 errichtete Bürogebäude überzeugt durch eine flexible, funktionale Struktur und einen **repräsentativen Eingangsbereich**.

Die Lage im **Betriebsgebiet Kagran** zwischen Wagramer Straße und **S2** bietet gute Voraussetzungen für Ihren Unternehmensstandort in Wien Donaustadt.

Der repräsentative Eingangsbereich bietet Raum für den **Empfang** von Kunden und Geschäftspartnern und kann auch für Vorführungen und Verkaufszwecke genutzt werden. Ein Aufenthaltsraum mit zugehöriger Teeküche im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Die flexible Gebäudestruktur ermöglicht es, die Raumaufteilung auf Ihre Arbeitsabläufe abzustimmen. Die konkrete Organisation von Arbeitsplätzen, Besprechungsbereichen und Gemeinschaftsflächen lässt sich anhand der Grundrisse und im Rahmen einer Besichtigung gemeinsam prüfen.

Die **aktuell verfügbaren Flächen** erstrecken sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss und umfassen insgesamt **ca. 2.714 m²**. Im EG befindet sich der Empfang und im 1. und 2. Stockwerk befinden sich gut ausgestattete, flexible Büroeinheiten.

Die Büroräume werden über Ventilheizkörper beheizt und über Gebläsekonvektoren gekühlt. Außen liegende Aluminiumlamellen an der Ost-, West- und Südfassade dienen als **Sonnenschutz** und unterstützen ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Stellplätze:

Ca. 20 Stellplätze vor dem Haus verfügbar.

## Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 36,70kWh/m².a

## **Verkehrsanbindung:**

Die Schillingstraße liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Wagramer Straße sowie die Schnellstraßen S1 und S2 sind laut Lagebeschreibung in wenigen Minuten erreichbar. Über die A23 und die Praterbrücke besteht eine Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Die Buslinie 27A hält laut Standortbeschreibung in unmittelbarer Nähe an der Station Rautenweg / Hermann-Gebauer-Straße und bietet eine Verbindung zur U1-Station Rennbahnweg. Die Buslinie 28A führt zur U1-Station Aderklaa.

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap