# | DC FLATS | Erstbezug | Geschäftsfläche

**Objektnummer: 1170056/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 67,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 24,06 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.856,25 € |
| **Miete / m²** | 27,50 € |
| **Betriebskosten:** | 201,15 € |
| **Infos zu Preis:** | |

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

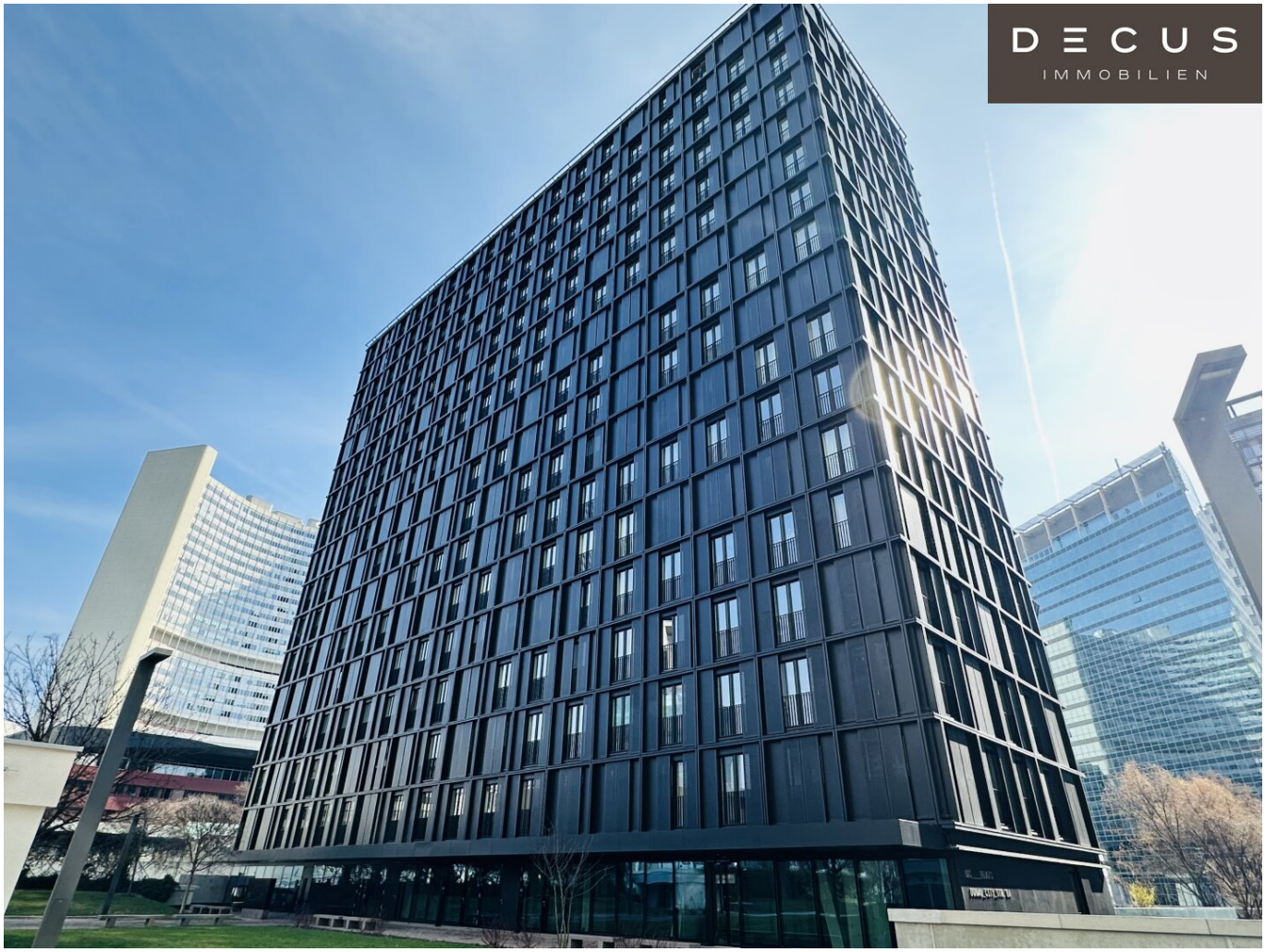
## Ihr Ansprechpartner

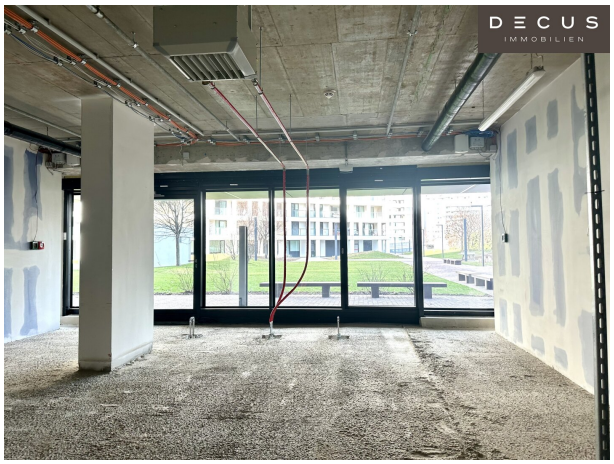
**Sonja Macho**

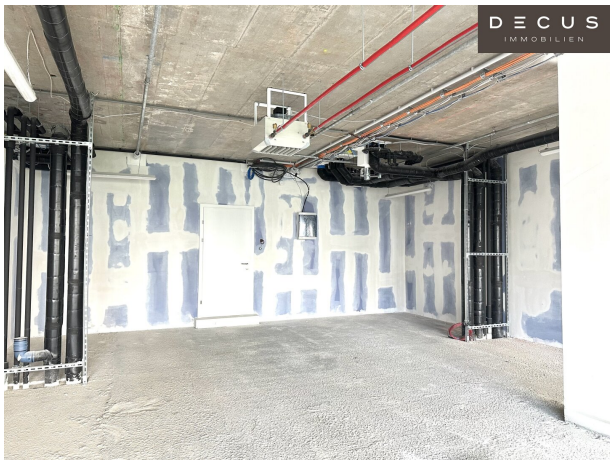
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

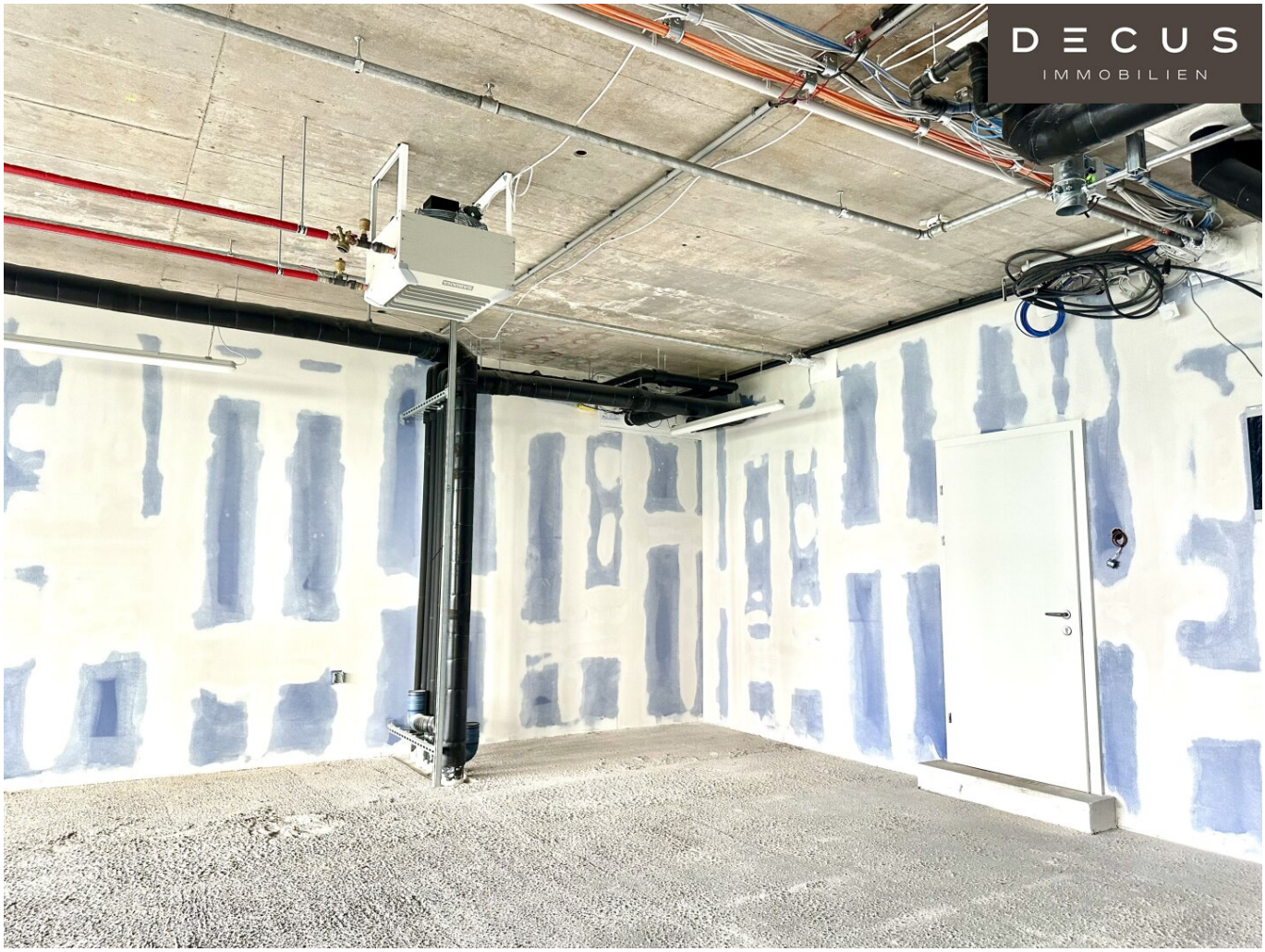
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

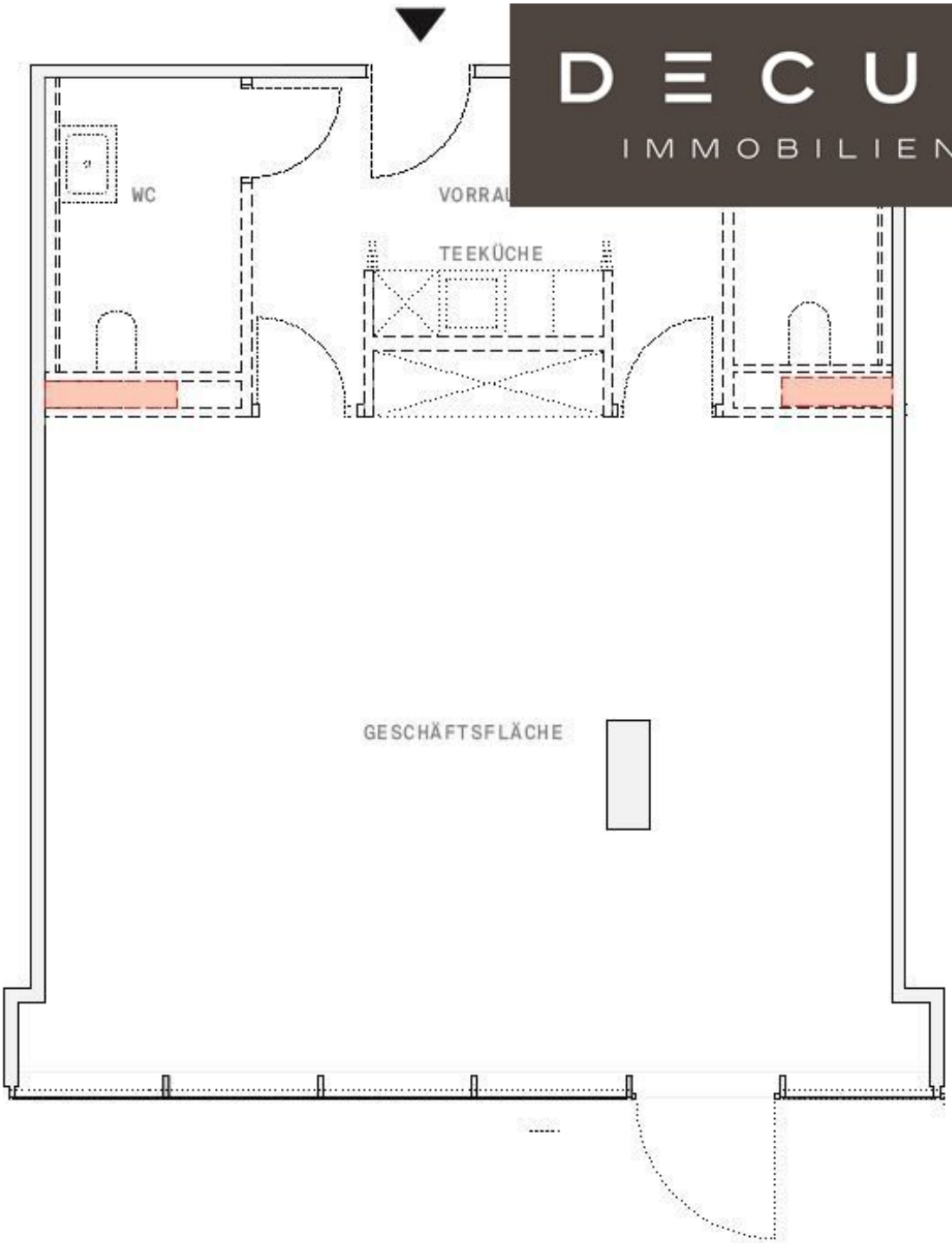
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Das gegenständliche Geschäftslokal befindet sich in den **DC Flats**, einem der markantesten Neubauprojekte in der Wiener Donau City.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Bauausführung sowie eine hervorragende Lage in einem dynamischen, in urbanem Umfeld.

Dank der unmittelbaren Nähe zu zahlreichen Bürogebäuden, Wohnanlagen sowie internationalen Unternehmen profitiert der Standort von einer konstanten Kundenfrequenz.

Die hervorragende Infrastruktur der Donau City mit Restaurants, Nahversorgern und Freizeitangeboten sorgt zusätzlich für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Nähe zur Alten Donau sowie zur Donauinsel bietet zudem eine attraktive Freizeit- und Erholungsqualität.

**Geschäftsfläche, ca. 67 m²:**

**Von Seiten des Hauseigentümers werden noch eine Sanitäreinheit, sowie der Bodenbelag bereitgestellt.**

**Weitere Ausstattungs- und Ausbaumaßnahmen – wie etwa Zwischenwände, CAT-Verkabelung, Geschäftsbeleuchtung oder eine Teeküche – sind vom Mieter entsprechend seinen individuellen Anforderungen selbst herzustellen bzw. zu installieren.**

**Gastronomie wird ausgeschlossen.**

**Ausstattung: Erdgeschoss**

- Edelrohbau

- eigener Zugang

- hell
- bodentiefe Fenster
- Kühlung
- Fernwärme

**Anmerkungen:**

- **Es wird darauf hingewiesen, dass unecht umsatzsteuerbefreite Mieter seitens des Eigentümers nicht in Betracht kommen**
- **Beste Bonität ist Voraussetzung**
- **Keine Neugründungen**
- **Mietvertrag: 10 Jahre befristet, 3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits**
- **Kaution: 6 Bruttomonatsmieten**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 2.468,88/Monat**

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

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 24,06kWh/m².

**Stellplätze:**

Im Gebäude steht eine hauseigene Tiefgarage mit mehreren Garagenebenen zur Verfügung. PKW-Stellplätze können – je nach Verfügbarkeit – separat angemietet werden. Teilweise stehen auch Stellplätze mit E-Lademöglichkeit zur Verfügung. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die unterirdische Donau-City-Straße.

**Verkehrsanbindung:**

In wenigen Gehminuten ist die U1 Station "Kaisermühlen (VIC)" zu erreichen, sowie die Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B "Station Kaisermühlen". Individuell ist optimale Erreichbarkeit über die Donau-Ufer-Autobahn, in unmittelbarer Nähe zur A22 garantiert. Der Flughafen Wien ist mit dem PKW in weniger als 20 Minuten erreichbar.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap