| 2nd CENTRAL | moderne, gekühlte Bürofläche nahe U1 Vorgartenstraße



Objektnummer: 1170071

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	502,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaltmiete (netto)	7.792,94 €
Kaltmiete	9.230,86 €
Miete / m²	15,50 €
Betriebskosten:	1.437,92 €
Heizkosten:	502,77 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung, Kühlung, Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

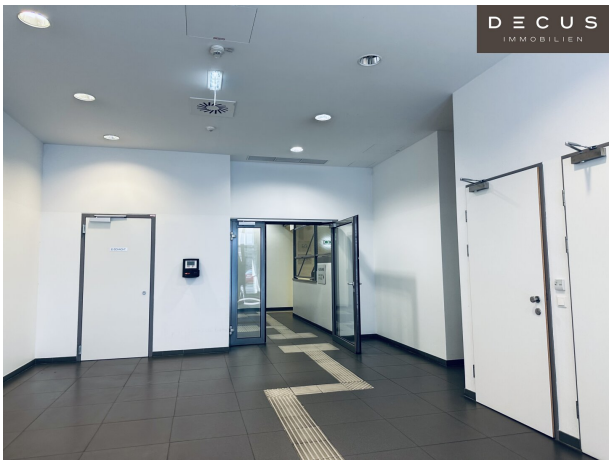


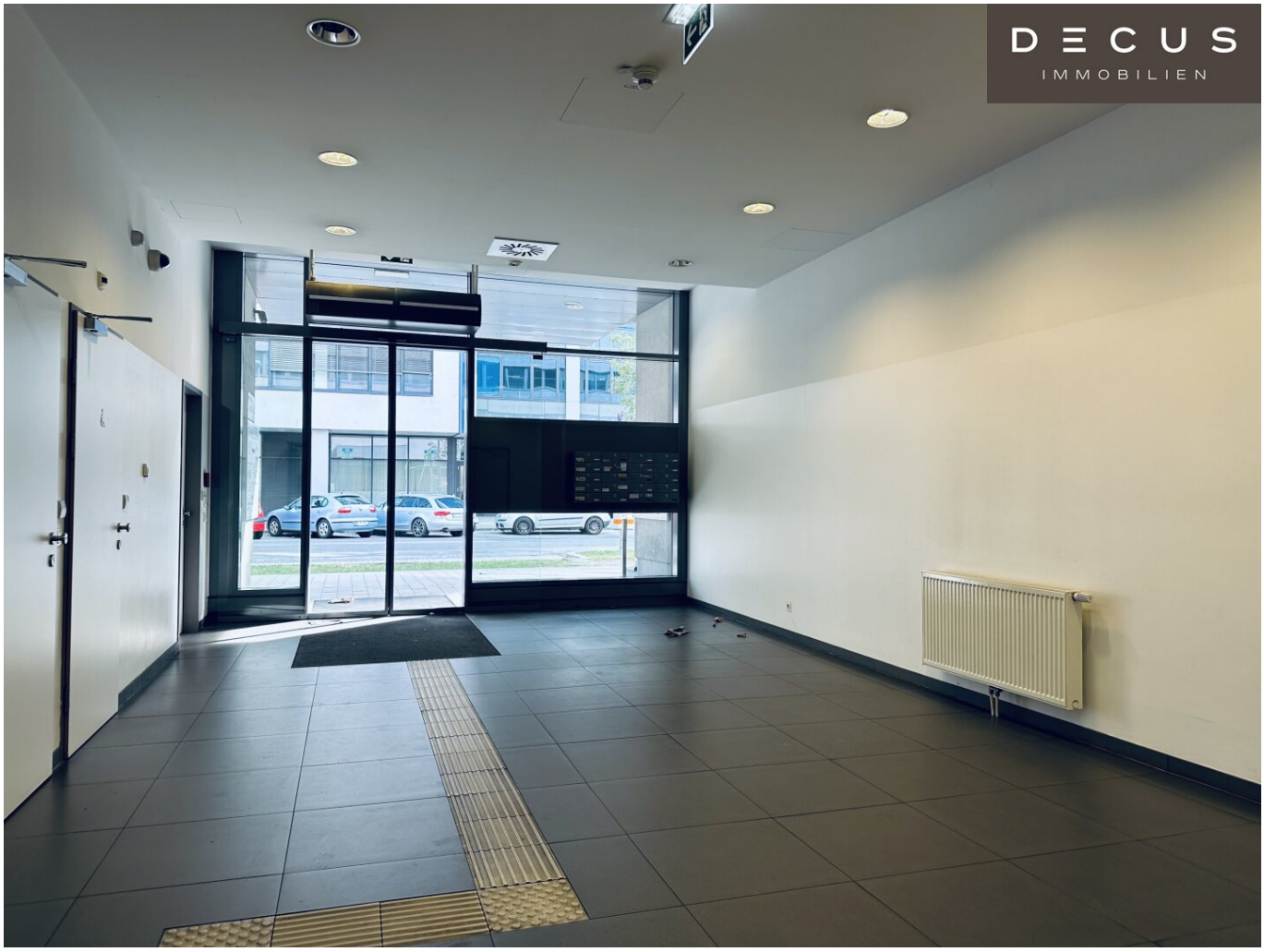
Sonja Macho

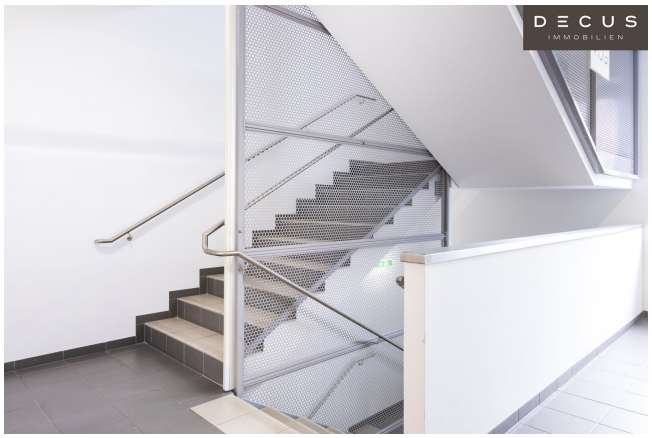
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12

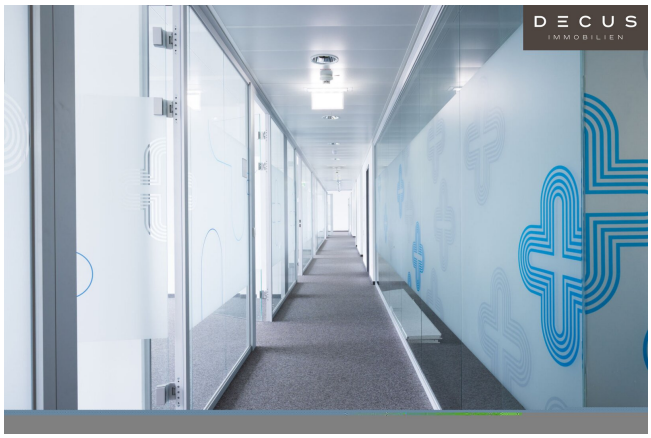




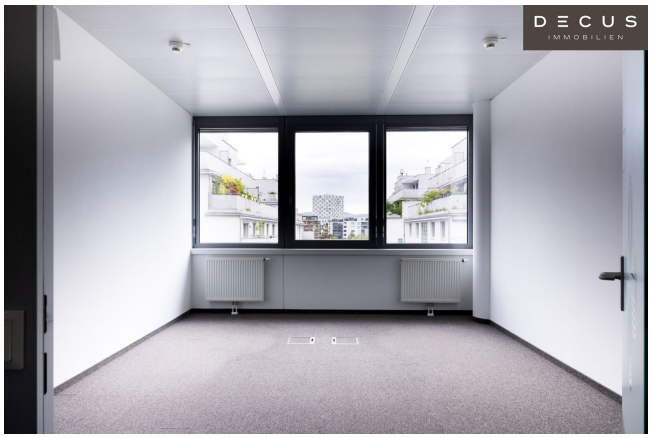






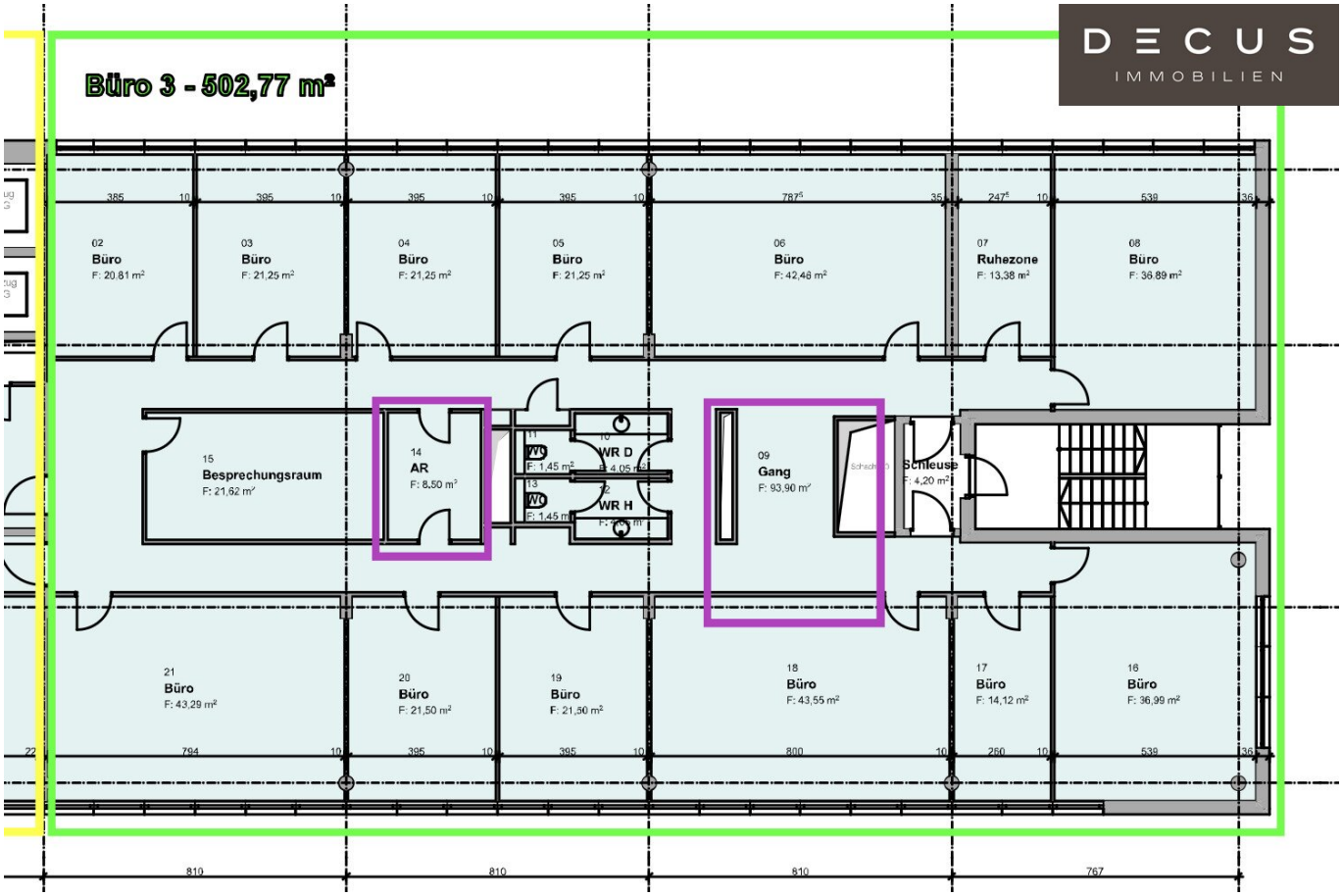









DECUS
IMMOBILIEN
11A


Büro 3 - 502,77 m²
DECUS
IMMOBILIEN
02 Büro F: 20,81 m²
03 Büro F: 21,25 m²
04 Büro F: 21,25 m²
05 Büro F: 21,25 m²
06 Büro F: 42,46 m²
07 Ruhezone F: 13,38 m²
08 Büro F: 36,89 m²
15 Besprechungsraum F: 21,62 m²
14 AR F: 8,50 m²
11 WC F: 1,45 m²
13 WC F: 1,45 m²
10 WR D
12 WR H
09 Gang F: 93,90 m²
Schleuse F: 4,20 m²
21 Büro F: 43,29 m²
20 Büro F: 21,50 m²
19 Büro F: 21,50 m²
18 Büro F: 43,55 m²
17 Büro F: 14,12 m²
16 Büro F: 36,99 m²
810
810
810
767

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Im modernen Bürogebäude 2nd CENTRAL gelangen helle, flexibel gestaltbare Büroflächen in attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks zur Vermietung. Die Liegenschaft befindet sich nahe dem Austria Campus und der U1-Station Vorgartenstraße im dynamischen Umfeld des Nordbahnviertels.

Das 2013 errichtete Gebäude bietet sieben Büroetagen mit jeweils rund 2.000 m² Mietfläche. Zwei zentrale Stiegenhäuser mit jeweils zwei Aufzügen sorgen für eine komfortable Erschließung. Die effizienten Grundrisse ermöglichen sowohl offene Bürolandschaften als auch klassische Einzel- und Gruppenbüros.

Die Flächen überzeugen durch gute Tageslichtversorgung, Ruhelage und eine zeitgemäße Ausstattung. Ausgewählte Flächen des Gebäudes verfügen zudem über Terrassen.

Ein BILLA sowie das Café Ullmann im Erdgeschoß ergänzen die Infrastruktur direkt im Haus. Fahrradabstellplätze im Hof, gemeinschaftlich nutzbare Duschen und E-Ladestationen bieten zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Der Wiener Prater und die Donauinsel eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Pausen und Erholung im Grünen.

Das Objekt erhielt das **GOLD-Zertifikat** der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

- **Die Mietverträge werden befristet abgeschlossen.**

- **3 bis 6 Bruttomonatsmieten Kaution**

Ausstattung:

- Flexible Grundrisse für Einzel-, Gruppen- und Open-Space-Büros
- Helle Büroflächen in Ruhelage
- Lichte Raumhöhe ca. 2,80 m

- Öffenbare Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppelboden, ca. 18 cm
- Abgehängte Decken, ca. 15 cm
- Teeküchen und Sanitärbereiche
- Beheizung mittels Fernwärme
- Kühlung über eine zentrale Hauskälteanlage
- Zwei Stiegenhäuser mit jeweils zwei Aufzügen
- Terrassen bei ausgewählten Flächen
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Duschen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- E-Ladestationen
- Nahversorgung und Gastronomie im Erdgeschoß

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 35,70 kWh/m².a

Stellplätze:

Die hauseigene Tiefgarage umfasst insgesamt 141 Stellplätze. Die aktuelle Verfügbarkeit ist auf Anfrage zu klären.

Tiefgarage im Haus | € 155,00/Stellplatz/Monat/inkl. BK/exkl. Umsatzsteuer

Verkehrsanbindung:

Die nahe gelegene U1-Station **Vorgartenstraße** sowie der Verkehrsknotenpunkt **Praterstern** gewährleisten eine sehr gute öffentliche Erreichbarkeit. Für den Individualverkehr bietet der Standort eine gute Anbindung über Reichsbrücke und Handelskai.

- **U-Bahn:** U1 Vorgartenstraße, ca. 200 m; U1/U2 Praterstern, ca. 600 m
- **S-Bahn:** Praterstern, ca. 750 m; S1, S2, S3, S4, S7 sowie diverse Regionalzüge
- **Autobus:** Linien 11A und 82A, ca. 100 m
- **Straßenbahn:** Linien O und 5 am Praterstern, ca. 800 m

Individualverkehr

Mit dem Pkw erreicht man die A22, A23 und die A4 in wenigen Minuten, und die bestens ausgebauten Radwege ergänzen den hervorragenden Anschluss an das individuelle Verkehrsnetz.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap