Geschäfts- und Bürofläche in 1030 Wien



Objektnummer: 1170225/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlachthausgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	713,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaltmiete (netto)	8.769,90 €
Miete / m²	10,70 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

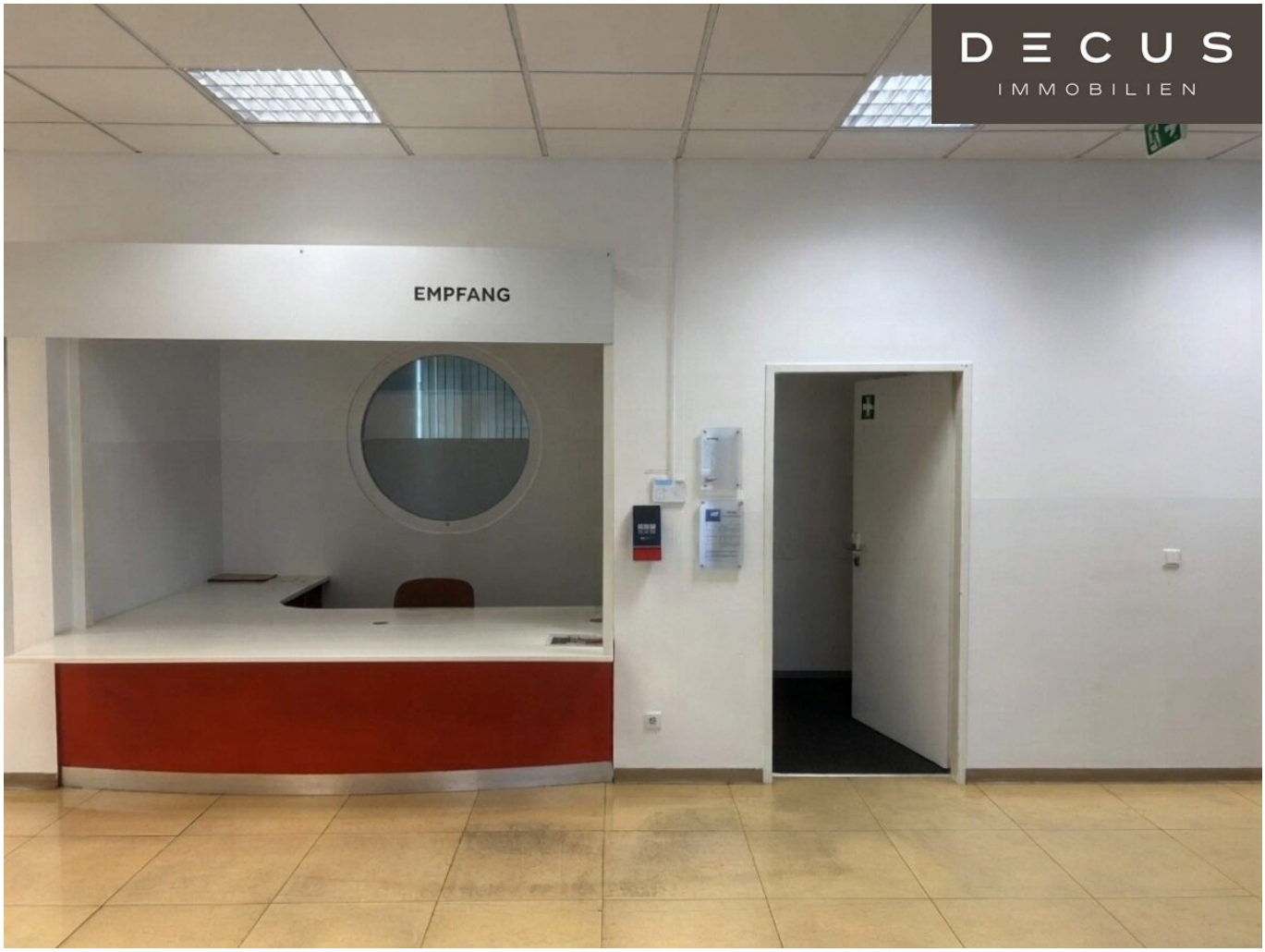
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10








EMPFANG





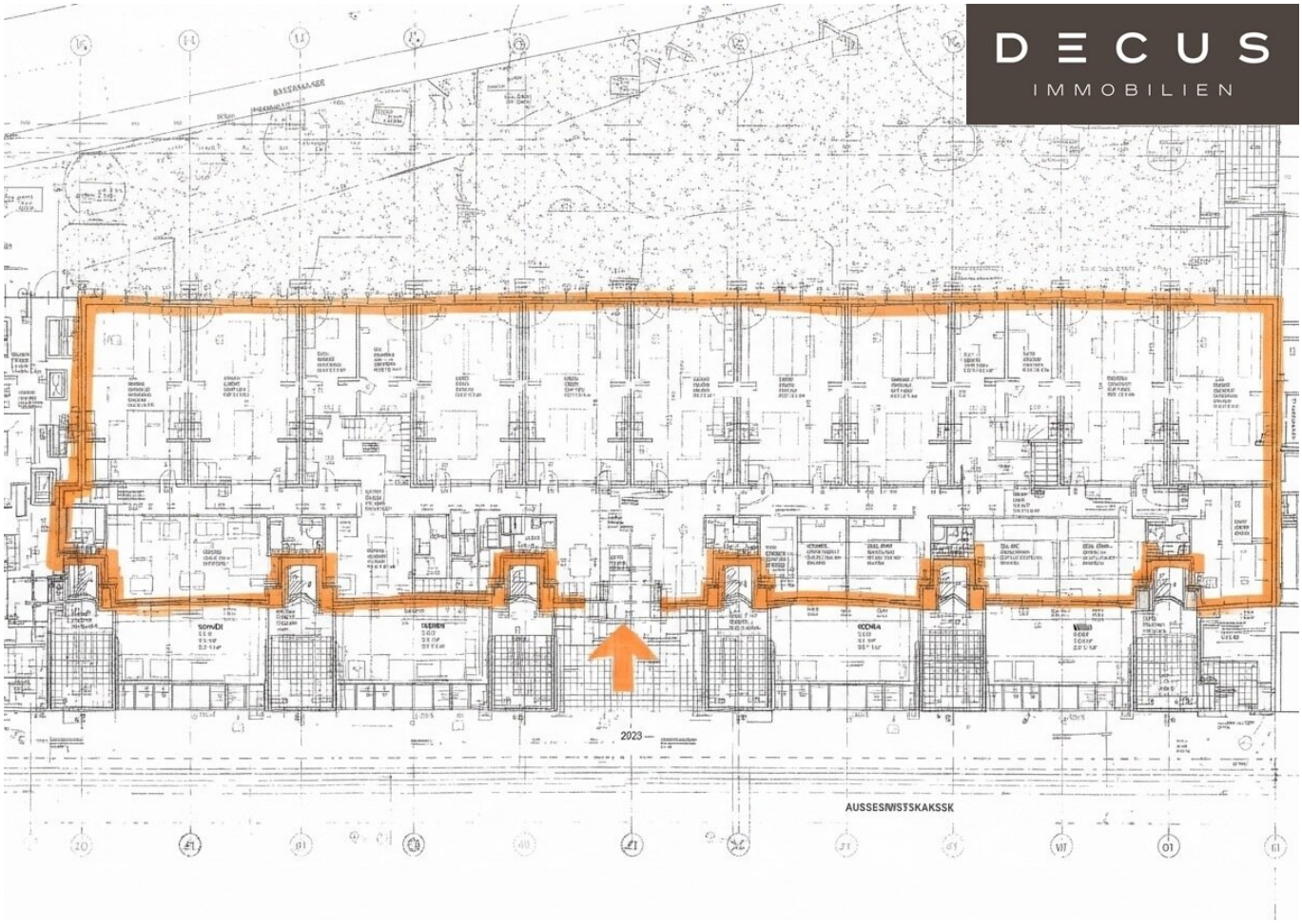







DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Lage und Objekt:

In der Schlachthausgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine großzügige Geschäfts- und Bürofläche mit ca. 713 m² zur Vermietung. Das Objekt befindet sich in einer im Jahr 2005 fertiggestellten Wohnhausanlage und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die durchdachte Raumaufteilung sowie die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

Der direkte Zugang von der Straße ermöglicht einen komfortablen Zugang für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Die Fläche eignet sich insbesondere als Bürostandort und bietet darüber hinaus interessante Nutzungsmöglichkeiten für beispielsweise Kanzleien, Ordinationen oder vergleichbare Dienstleistungsbetriebe.

Flächen im Überblick:

Die Geschäftsfläche verfügt über rund **zehn Büroräume** sowie einen Empfangsbereich, einen Besprechungsraum und einen Technikraum. Eine Küche und mehrere Sanitärräumlichkeiten ergänzen das Raumangebot.

Für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgen die **Klimaanlage** in sämtlichen Büroräumen sowie eine flächendeckende **Lüftungsanlage**.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, unmittelbar an die Geschäftsfläche angrenzende **Freifläche**. Sämtliche Büroräume verfügen über einen eigenen Ausgang ins Freie. Die Freifläche wird gemeinschaftlich genutzt und steht auch den Mietern und Eigentümern der Wohnhausanlage zur Verfügung.

Mietkonditionen - zwei Finanzierungsvarianten:

Variante 1 – Geringerer Finanzierungsbeitrag mit Stundungsmodell

- Bruttomiete: € 12,30/m²

- Finanzierungsbeitrag: € 21.456,91

- Stundungsdauer: 20 Jahre

- Die Miete beinhaltet 3,5 % Eigenmittelzinsen.

Diese Variante ermöglicht die Anmietung mit einem deutlich reduzierten anfänglichen Finanzierungsbeitrag. Ein detaillierter Tilgungsplan liegt vor und kann interessierten Mietern bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Variante 2 – Niedrigere Bruttomiete bei höherem Finanzierungsbeitrag

- Bruttomiete: ca. € 10,70/m²

- Finanzierungsbeitrag: € 214.569,11

Diese Variante bietet eine niedrigere laufende Bruttomiete bei entsprechend höherem Finanzierungsbeitrag.

Interessenten können somit zwischen einem geringeren anfänglichen Finanzierungsbeitrag mit Stundungsmodell und einer niedrigeren laufenden Bruttomiete wählen.

Ausstattung:

- Küche

- Sanitärräumlichkeiten

- bodentiefe Fenster

- Blendschutz

- offenbare Fenster

- Klimaanlage und Lüftung
- Bodendosen
- Linoleum und Teppichböden
- Deckenleuchten
- voll ausgestattete Küche
- effizienter Grundriss
- großzügiger Empfangsbereich
- Schleuse im Eingangsbereich
- **Zugang:** direkt von der Straße
- Treppe und Rampe zum Haupteingang

Verfügbarkeit:

ab 01.01.2027

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 68,43 kWh/m².a

Lage und Verkehrsanbindung:

Die nahegelegene U3-Station Schlachthausgasse gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Ergänzt wird die Anbindung durch die Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 77A und 80A. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

HINWEIS:

Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

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 | 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap