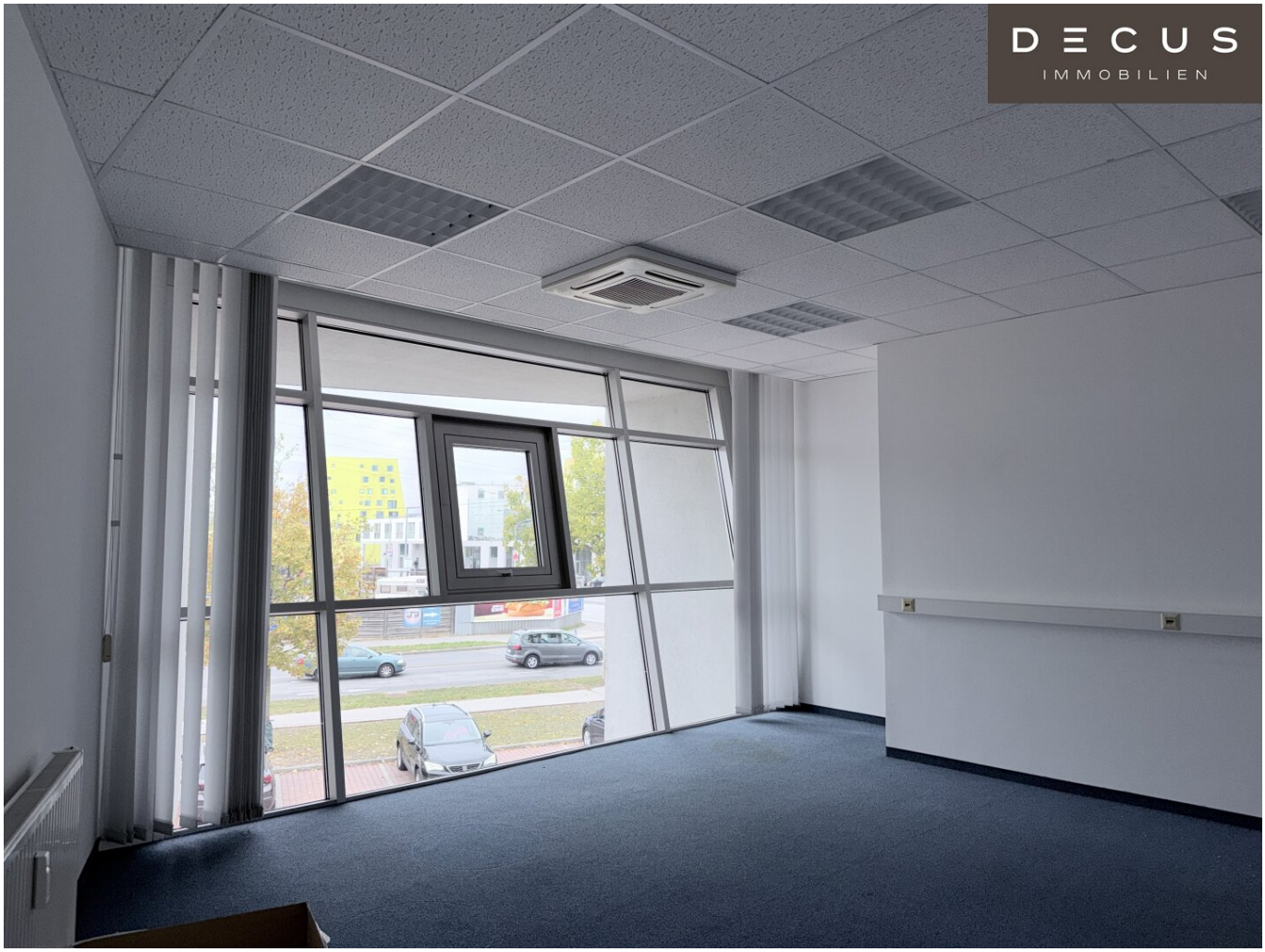
| Gekühlte Bürofläche | NÄHE U6



Objektnummer: 1170214/2

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	182,00 m²
Heizwärmebedarf:	57,40 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.820,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	509,60 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

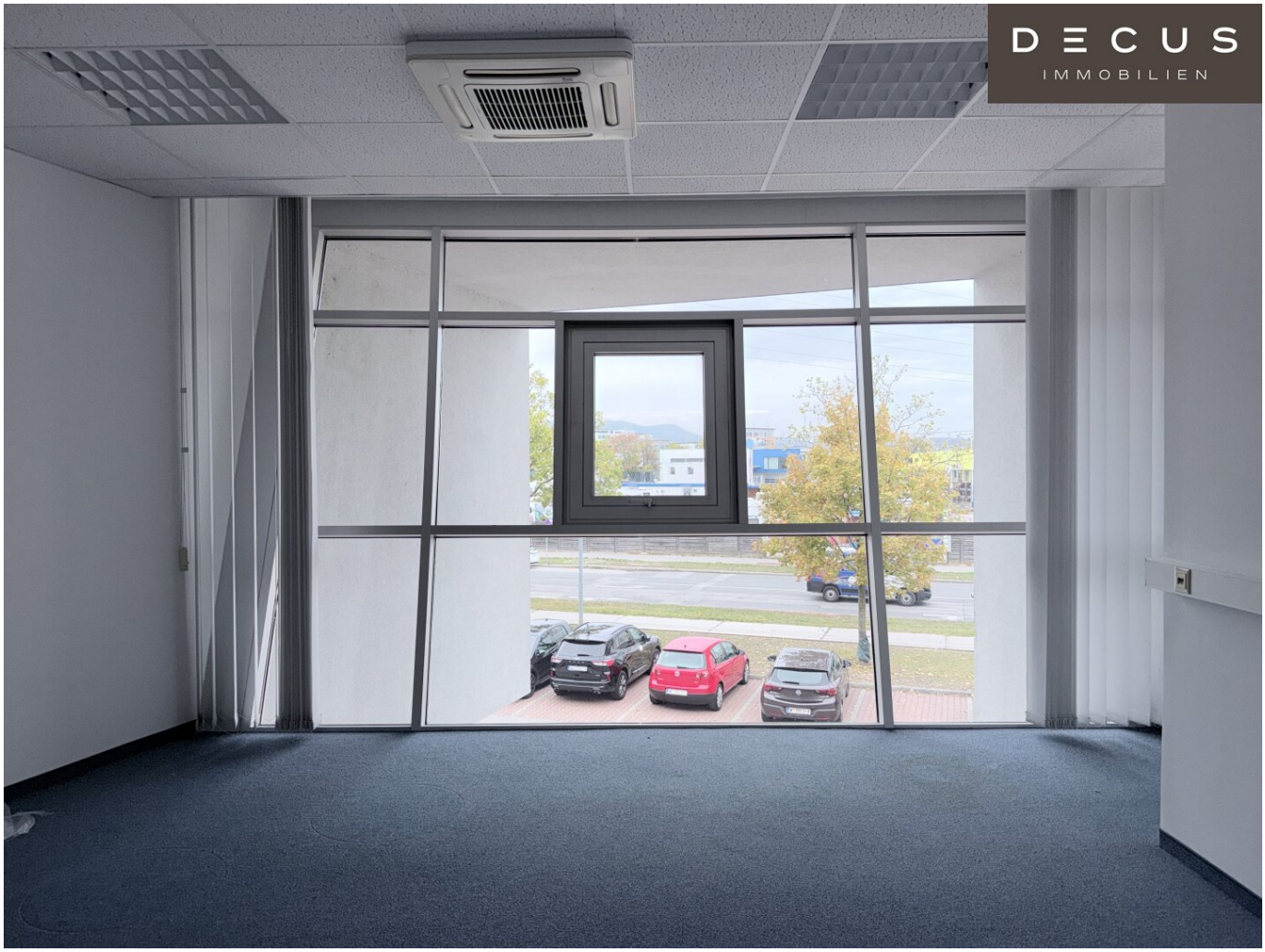
Ihr Ansprechpartner

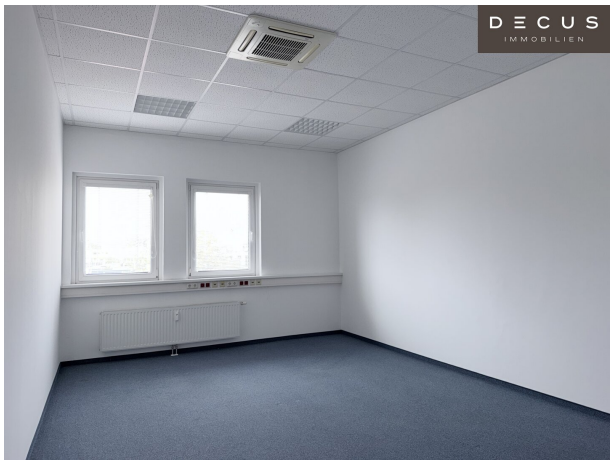


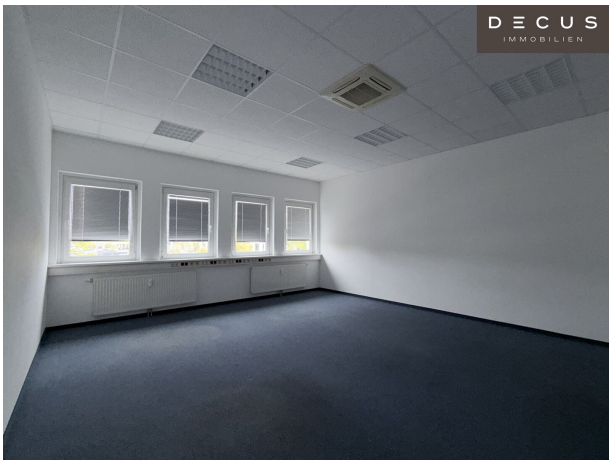
Sonja Macho

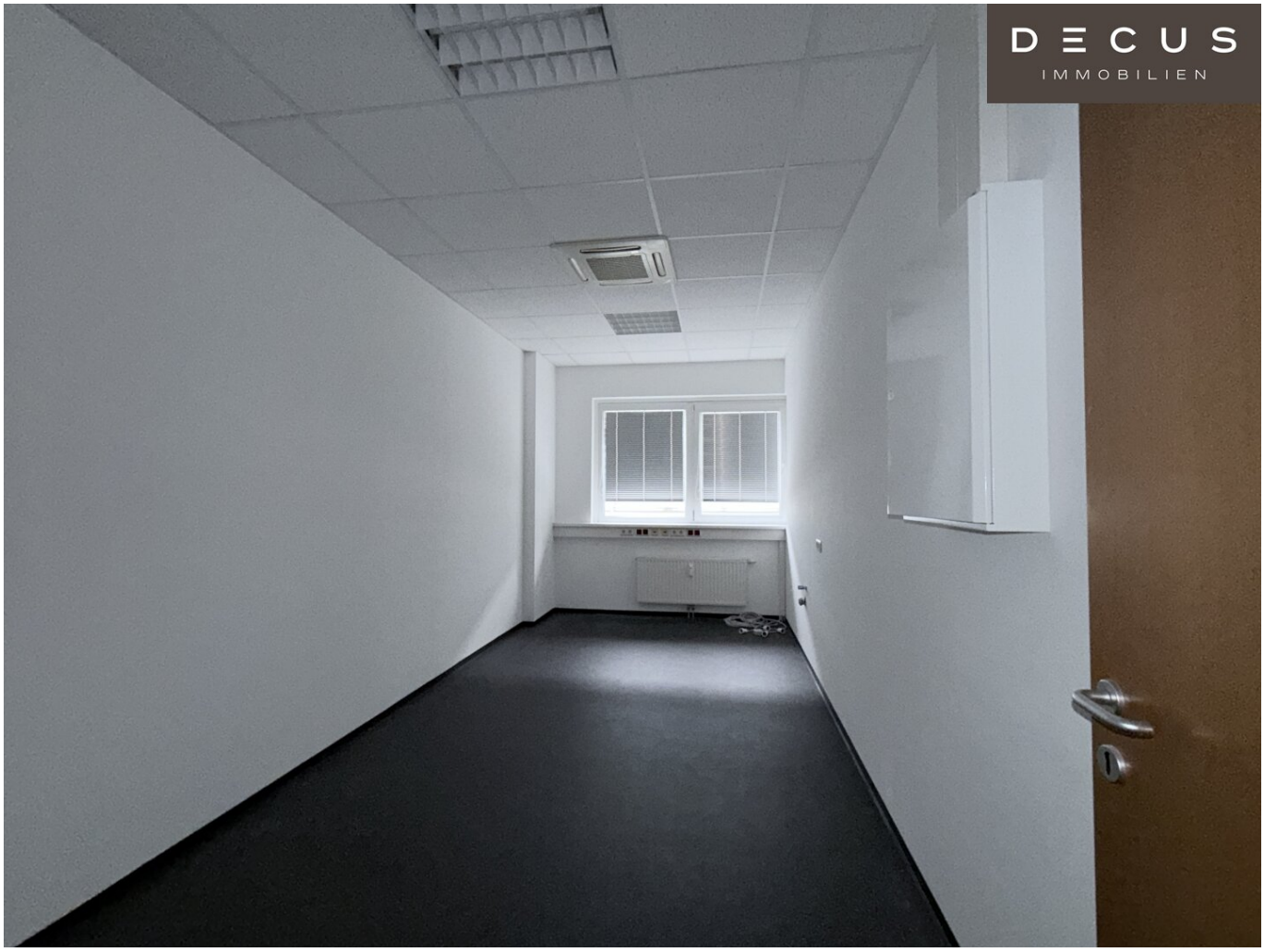
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

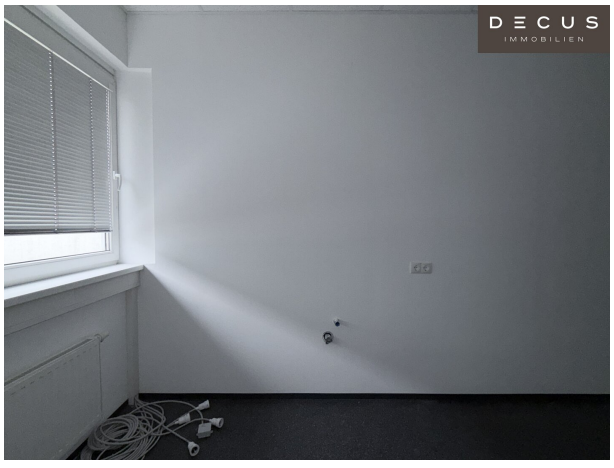
T +43 664 44 53 56 1

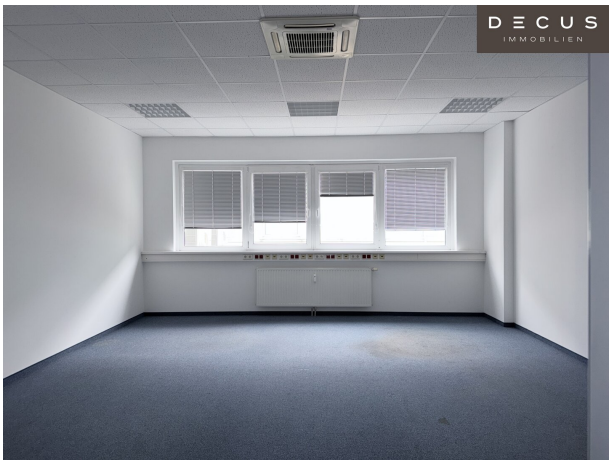


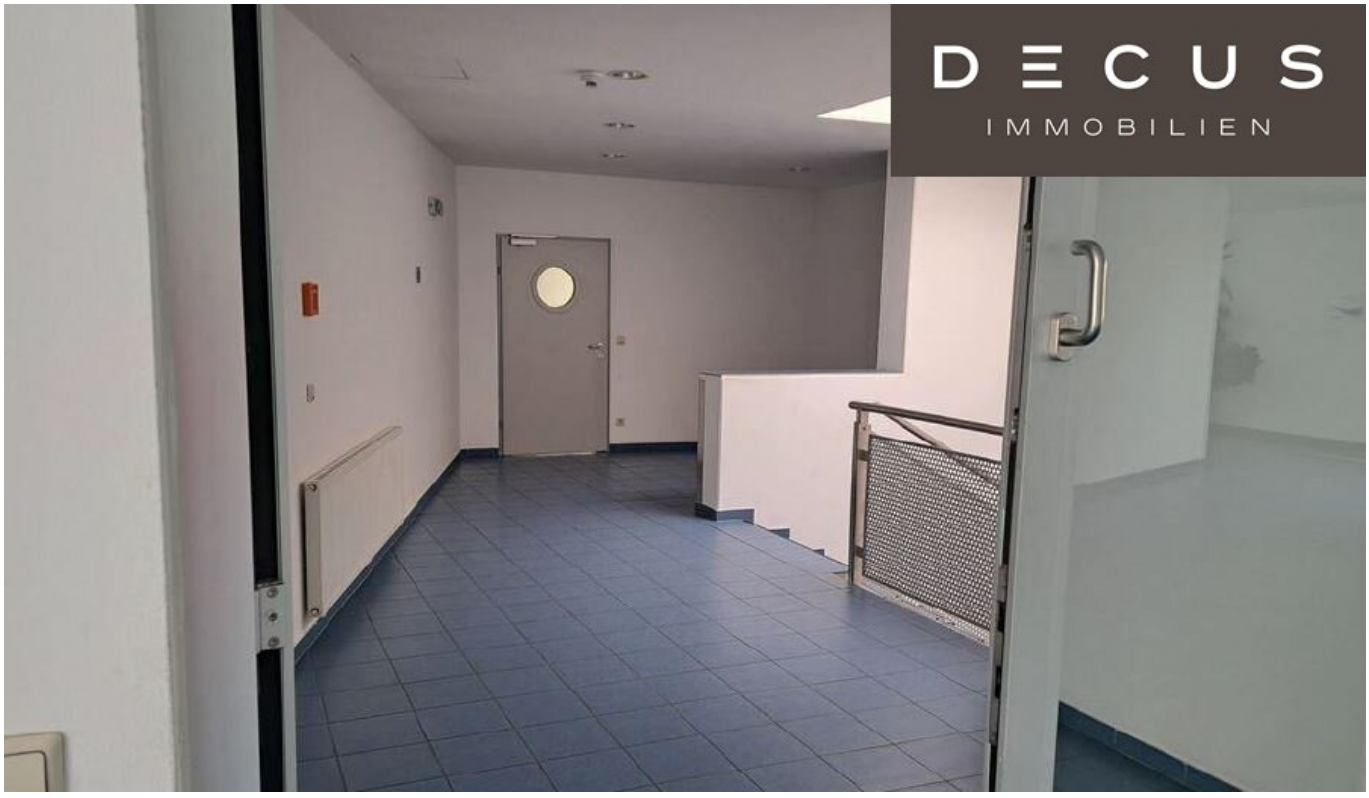




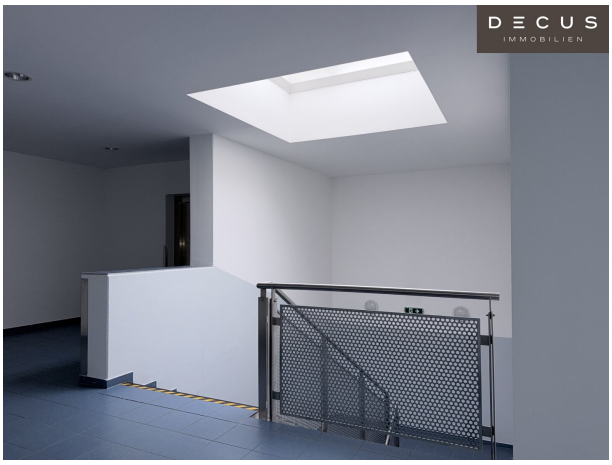


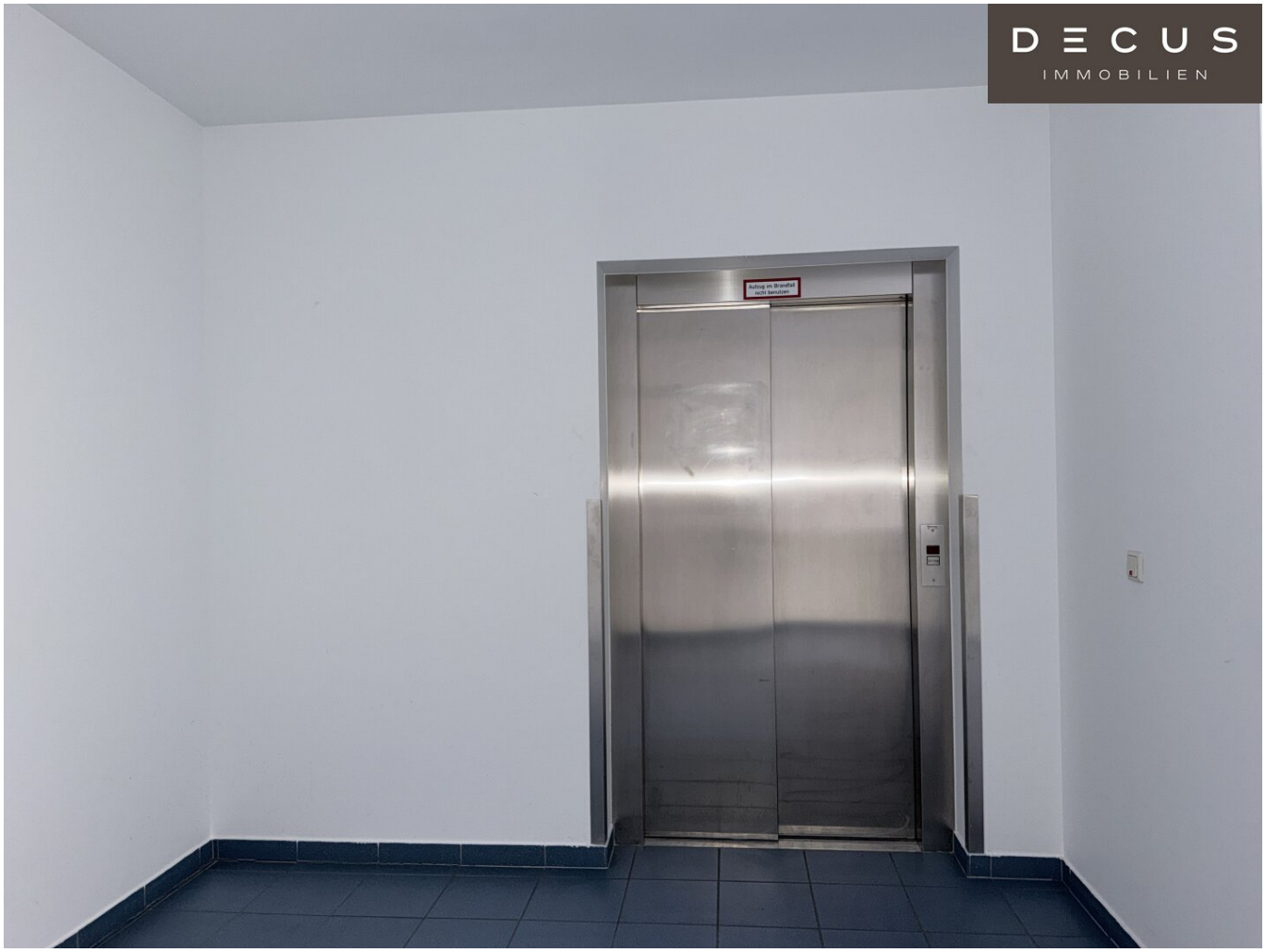


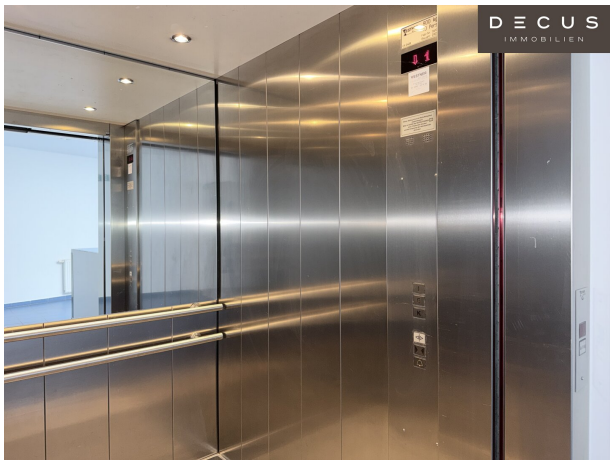



DECUS
IMMOBILIEN

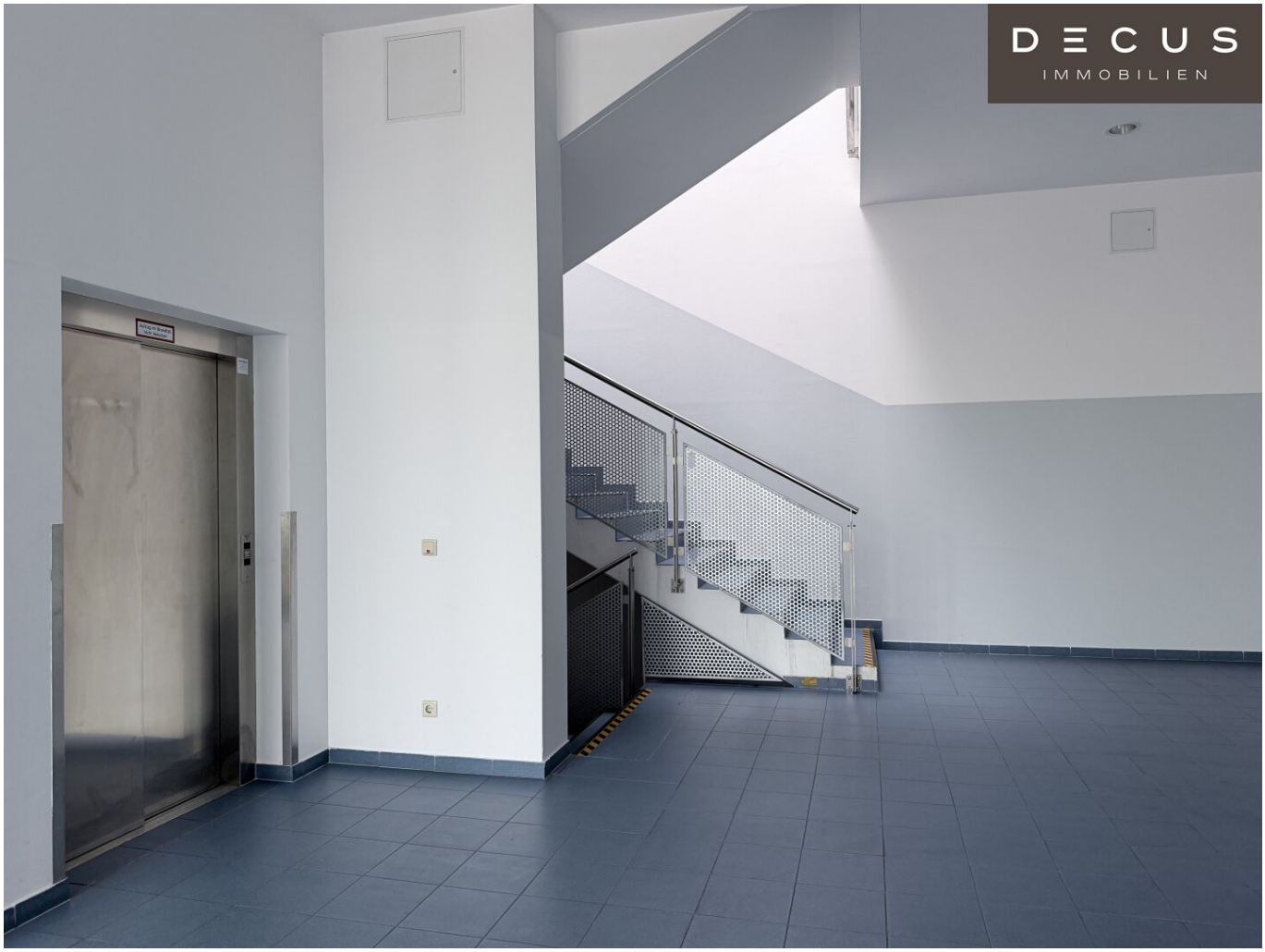

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


Aufzug im Brandfall
nicht benutzen

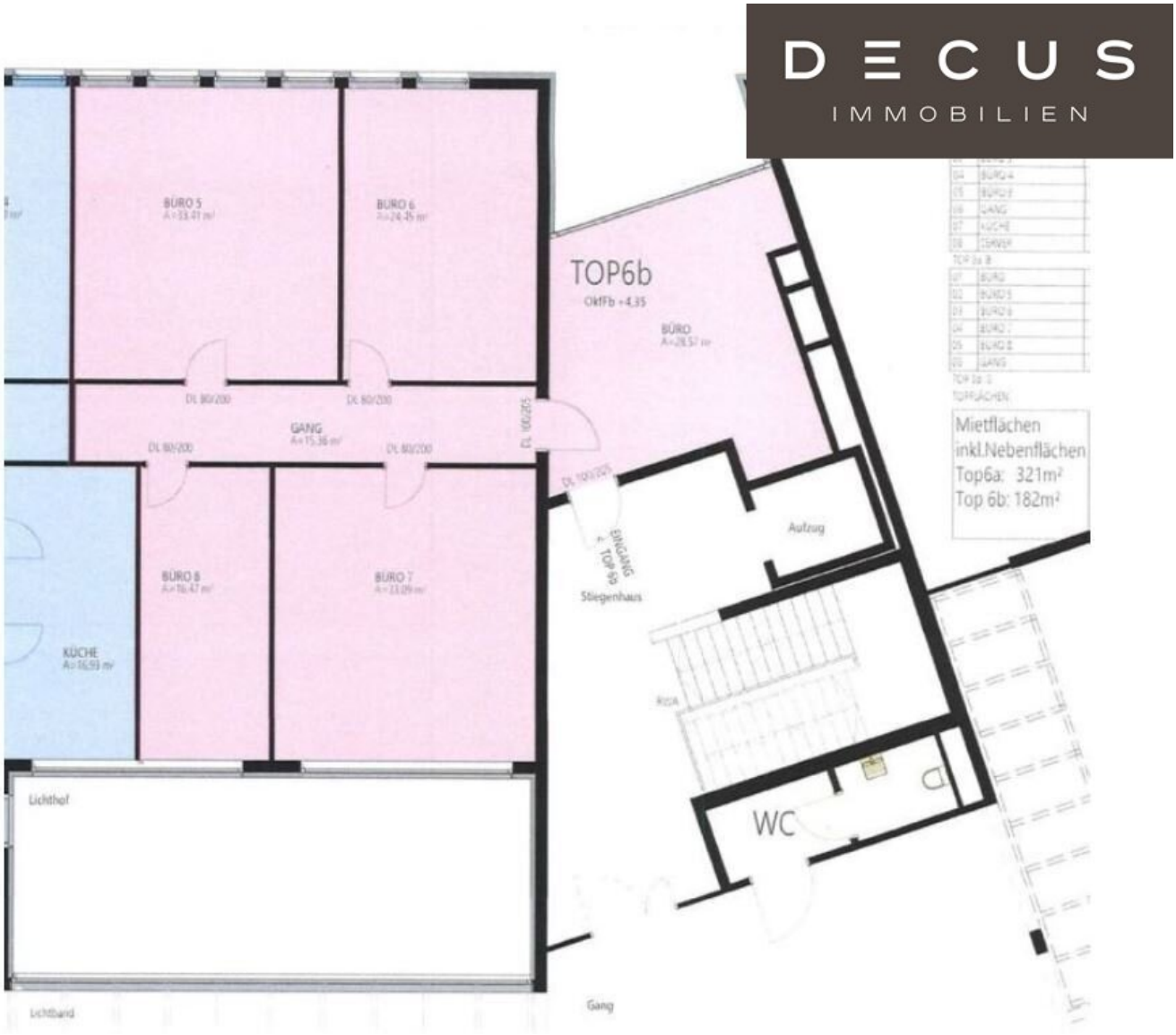








DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das moderne Bürogebäude befindet sich in sehr begehrte Lage im 23. Bezirk Wiens, stark frequentierten und verkehrsgünstig.

Die zentrale Position ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Das Objekt ist nur 5 Gehminuten von der U6-Station entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Das Büro selbst erstreckt sich über den 1. Stock und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit vier hellen, klimatisierten Arbeitsräumen sowie einer modernen Küche. Die einzelnen Arbeitsplätze sind mit CAT 6 vernetzt, was eine effiziente Kommunikation und Datenübertragung gewährleistet. Durch die zahlreichen Fenster, sind die Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Vor dem Gebäude stehen ausreichend Kundenparkplätze sowie eine Tiefgarage mit Transportlift zur Verfügung, der bis in den 1. Stock reicht und bis zu einer Europalette befördern kann.

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

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3-6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Monatsmiete inkl. Ust. und BK, exkl. Heizung und Strom: € 3.013,92

Ausstattung:

- 4 Räume

- öffenbare Fenster
- eingerichtete Teeküche
- CAT-Verkabelung
- Kühlung via Deckengeräte
- Teppichboden
- innenliegender Sonnenschutz
- Sanitär: Allgemeinnutzung am Gang
- helle Räume
- Personenlift
- Lastenlift
- barrierefrei

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 57,40kWh/m².

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus € 90,00/Stellplatz/Monat/netto

Stellplätze im Freien € 60,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

U6 Perfektastraße; über die nahegelegene Triester Straße sowie die Altmannsdorfer Straße ist der Standort optimal an die Südosttangente (A23) und die Außenringautobahn (A21/S1) angebunden;

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap