# | PHAROS HAUS | Verkehrsknotenpunkt PRATER | gekühlte Bürofläche




**Objektnummer: 1170684/4**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Nutzfläche:** | 717,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 92,00 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 10.396,50 € |
| **Miete / m²** | 14,50 € |
| **Betriebskosten:** | 2.201,19 € |

**Infos zu Preis:**

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

**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
H +43 664 44 53 56 1

F +43 1 35 600 10

## Objektbeschreibung

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

**Objekt und Lage:**

Das top-gepflegte Bürohaus mit optimaler Zugänglichkeit befindet sich in unmittelbarer **Nähe** zum **Praterstern**.

Das gesamte Gebäude erschließt sich über einen großzügigen Innenhof, in welchen man über den Haupteingang gelangt.

Vom Innenhof aus, führen mehrere Stiegenhäuser in die Büroetagen.

Die Lage des Pharos-Hauses ist nur ca. 5 Gehminuten von einem der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsknoten, dem Praterstern mit U-Bahn und S-Bahn-Anschluss entfernt, sorgt für optimale Erreichbarkeit.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 33.322,50)

**Hinweis:** beste Bonität ist Voraussetzung

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 16.661,25)

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 5.553,75 | Monat**

**Ausstattung: 2.OG | saniert**

- **Open-Space**

- **Hinweis: Grundriss - Beispiel (aktuell ohne Wände, bietet Gestaltungsspielraum für den Mieter)**

- Teeküchenanschlüsse
- getrennte Sanitäreinheiten
- separate Dusche
- öffenbare Fenster
- **Kühlung**
- CAT 7 Verkabelung
- Personenlift
- Fernwärme
- **barrierefrei**
- **Innenfotos: aktueller Sanierungszustand**

**Anmerkung: keine unecht-Steuerbefreiten Mieter**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 92kWh/m².a

**Stellplätze:**

Direkter Zugang Garage zur jeweiligen Stiege

Tiefgarage im Haus € 120,00/Stellplatz/Monat/brutto

E-Ladestationen ggf. nach Rücksprache, aktuell nicht vorhanden

**Verkehrsanbindung:**

Über die Praterstraße gelangt man mit dem PKW in wenigen Minuten in die Wiener Innenstadt. Über die Lassallestraße ergibt sich eine optimale Anbindung an die Donauuferautobahn, die Süd-Ost-Tangente und an den Flughafen Wien Schwechat.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap