

**| Nähe SCHÖNBRUNNERSTRASSE | Büro- oder
Geschäftsfläche**



Objektnummer: 29113/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Baujahr: | 1992 |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 120,67 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 96,40 kWh / m ² * a |
| Kaltmiete (netto) | 1.448,04 € |
| Miete / m² | 12,00 € |
| Betriebskosten: | 375,28 € |
| Heizkosten: | 139,98 € |
| Infos zu Preis: | |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) 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 5
H +43 664 44 5
F +43 1 35 600

Gerne stehe ich
zur Verfügung.



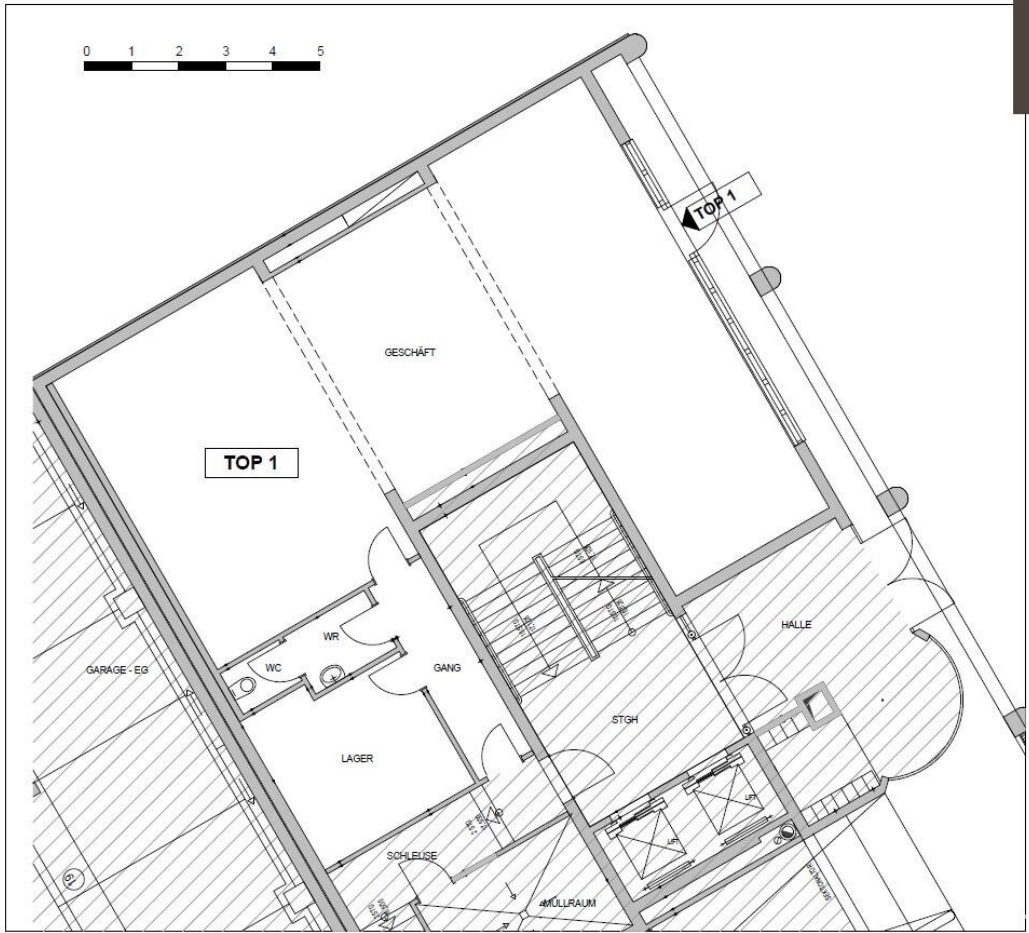
zur





ERDGESCHOSS
GESCHÄFT

TOP 1
ca. 121 m²



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Diese vielseitig nutzbare **Erdgeschossfläche** bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und ein urbanes Umfeld legen.

Die verfügbare Einheit eignet sich sowohl als Geschäftslokal wie auch als Büro.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: der Margaretenplatz sowie der beliebte Naschmarkt befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und prägen das Umfeld mit einer lebendigen Mischung aus Gastronomie, Nahversorgung und urbanem Flair. Das vielfältige Angebot sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und macht den Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter besonders attraktiv.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung erfüllt höchste Ansprüche. Die U-Bahn-Linie U4 ist bequem zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 14.135,77)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 7.067,89)

Hinweis: beste Bonität ist Voraussetzung, Neugründungen werden nicht akzeptiert, keine unecht-steuerbefreiten Mieter, keine Gastro

Gesamtmiete: € 2.355,96 /Monat/brutto inkl. Ust. und BK

Ausstattung:

- Bewerbung durch straßenseitige Fensterfronten gegeben

- Parkettboden
- Beleuchtung
- WC, Vorraum
- 1 großer Raum für Verkauf oder Büro
- weiterer abgetrennter Raum vorhanden
- eingerichtete Teeküche
- Fernwärme
- keine Kühlung

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 96,40kWh/m².

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, STP auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Durch die U-Bahnlinie U4 Station Pilgramgasse ist die öffentliche Anbindung bestens gewährleistet. Autobus Linie 12, 13, 14 und 59 in unmittelbarer Nähe.

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap