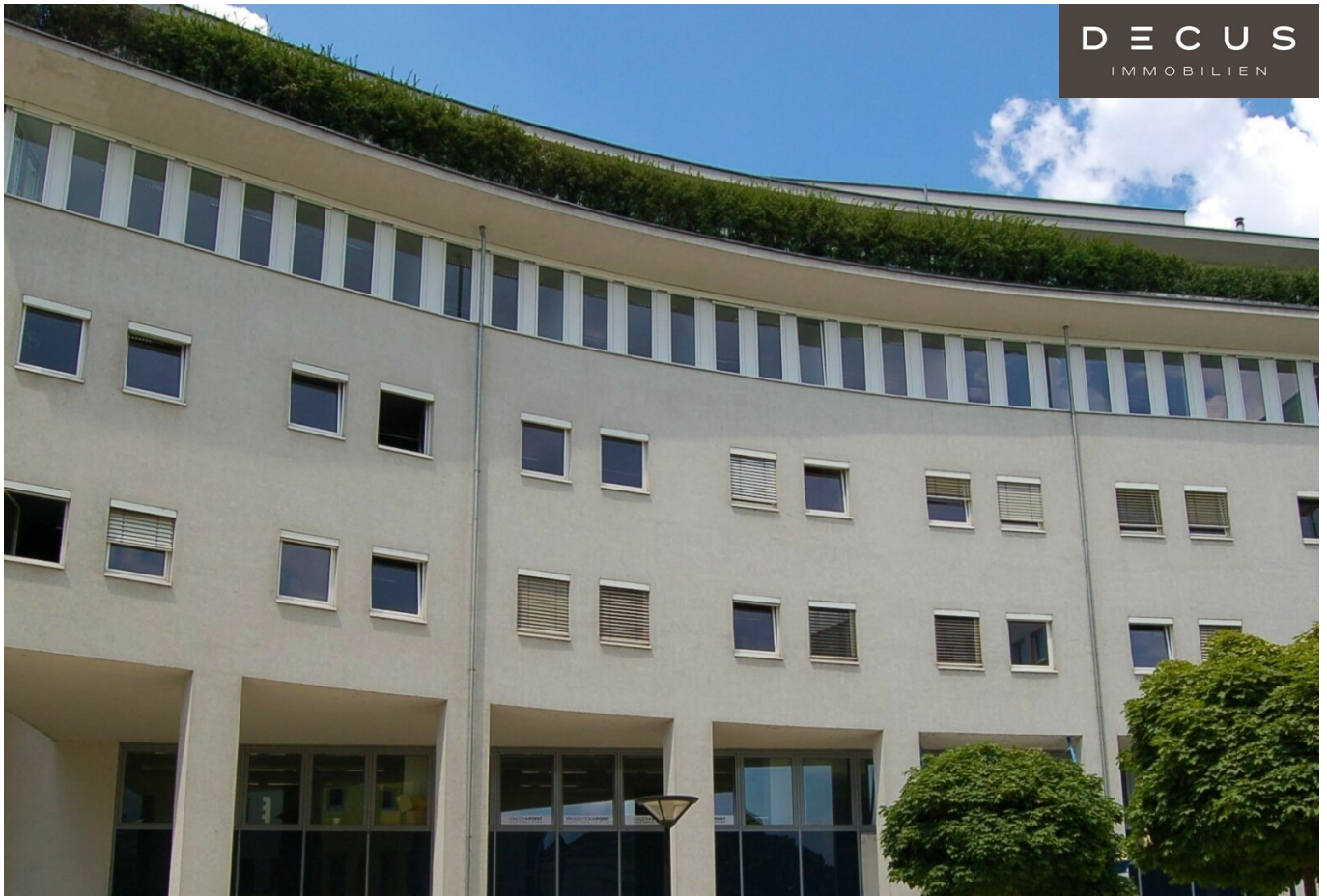


| WOHN PARK ERDBERG | moderne EG-Fläche



Objektnummer: 227969/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	498,04 m ²
Heizwärmebedarf:	37,10 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.457,46 €
Miete / m²	8,95 €
Betriebskosten:	1.379,57 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

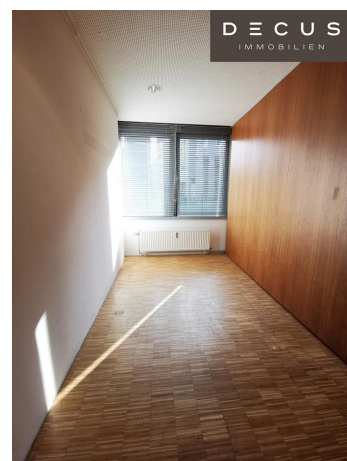


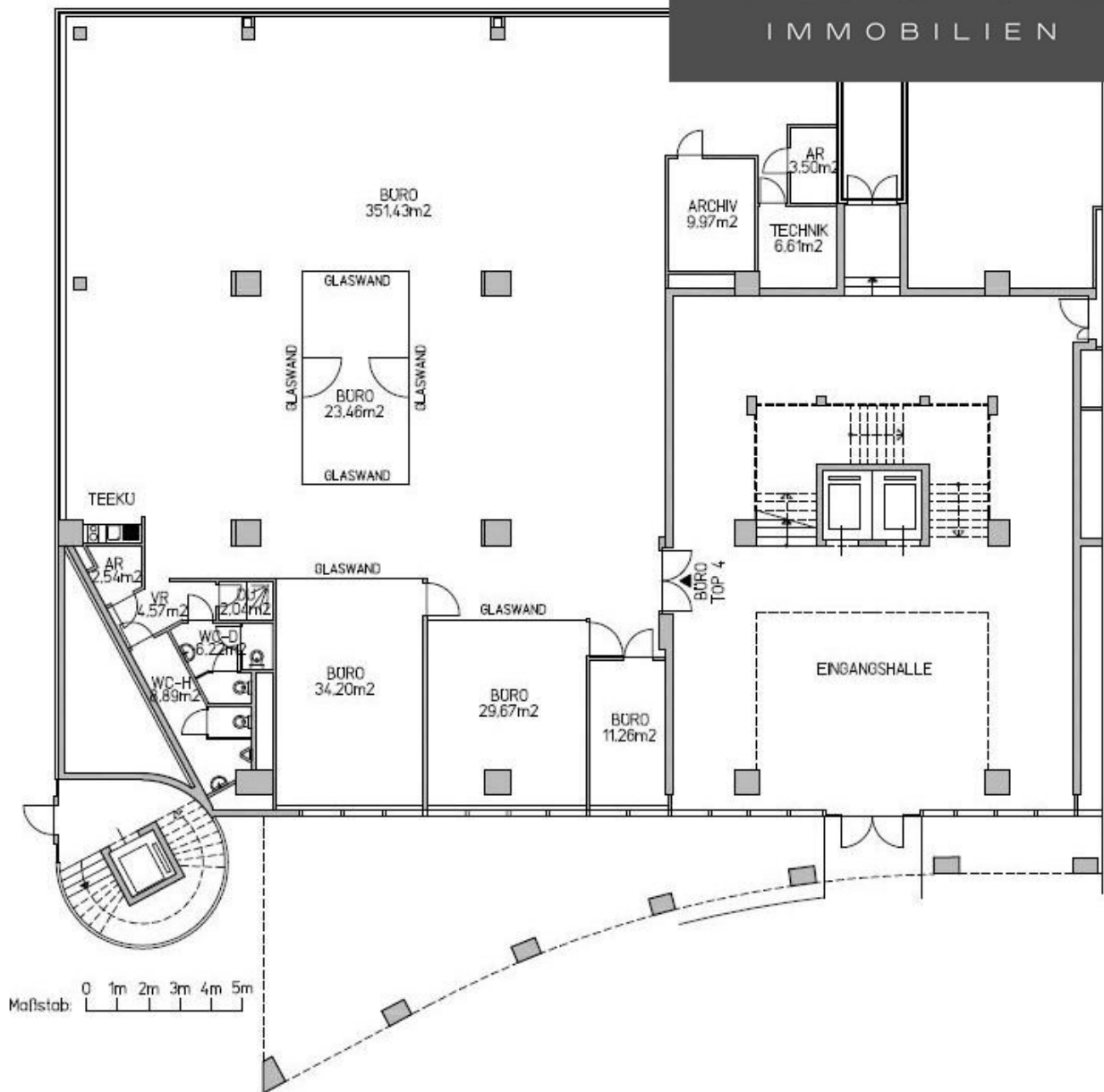
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10







Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das repräsentative Gebäude ist sehr gutem Zustand und befindet sich in einer sehr ruhigen Straße.

Der **WOHNPARK ERDBERG** liegt zentrumsnahe und verkehrsgünstig. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei U-Bahnstationen der U3 sowie die Buslinie 77A. Das

Naherholungsgebiet Prater ist in 15 Gehminuten zu erreichen. Weiters ist der nahe Anschluss an die A4 und die A23-Südosttangente gegeben.

Der **WOHNPARK ERDBERG** besteht aus 406 Mietwohnungen, 35 Eigentumswohnungen, 21 Büros sowie einem Lebensmittelgroßmarkt und 13 Geschäftslokalen, einer Volksschule und einem Kindergarten.

Die EG-Fläche befindet sich in der Nähe von der Erdberger Straße bzw. der Landstraßer Hauptstraße und dem Rochusmarkt.

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka Angaben.

Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 7.004,44 (exkl. Heizung und Strom)

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis:

- **beste Bonität ist für den Eigentümer Voraussetzung**
- **keine unecht-steuerbefreiten Mieter**

Ausstattung:

- Loft-Style
- Parkettboden
- öffnenbare Fenster
- tlw. Glaswände
- Bodendosen
- Spiegelrasterleuchten
- Innenjalousien
- eingerichtete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fernwärme

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 41kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus; Stellplatzpreise auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U-Bahnlinien U3 Rochusgasse und Kardinal Nagl Platz gewährleistet.

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-/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 <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap