

**+++ Nähe HAUPTBAHNHOF +++ FUNKTIONALES BÜRO
AM SCHWEIZERGARTEN bis 31.5.2026 +++**



Objektnummer: 251661/2

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1982
Nutzfläche:	607,00 m²
Heizwärmebedarf:	53,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaltmiete (netto)	5.463,00 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	1.966,68 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

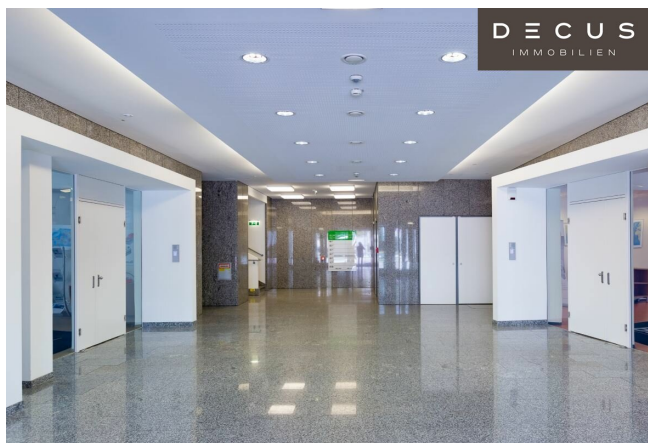
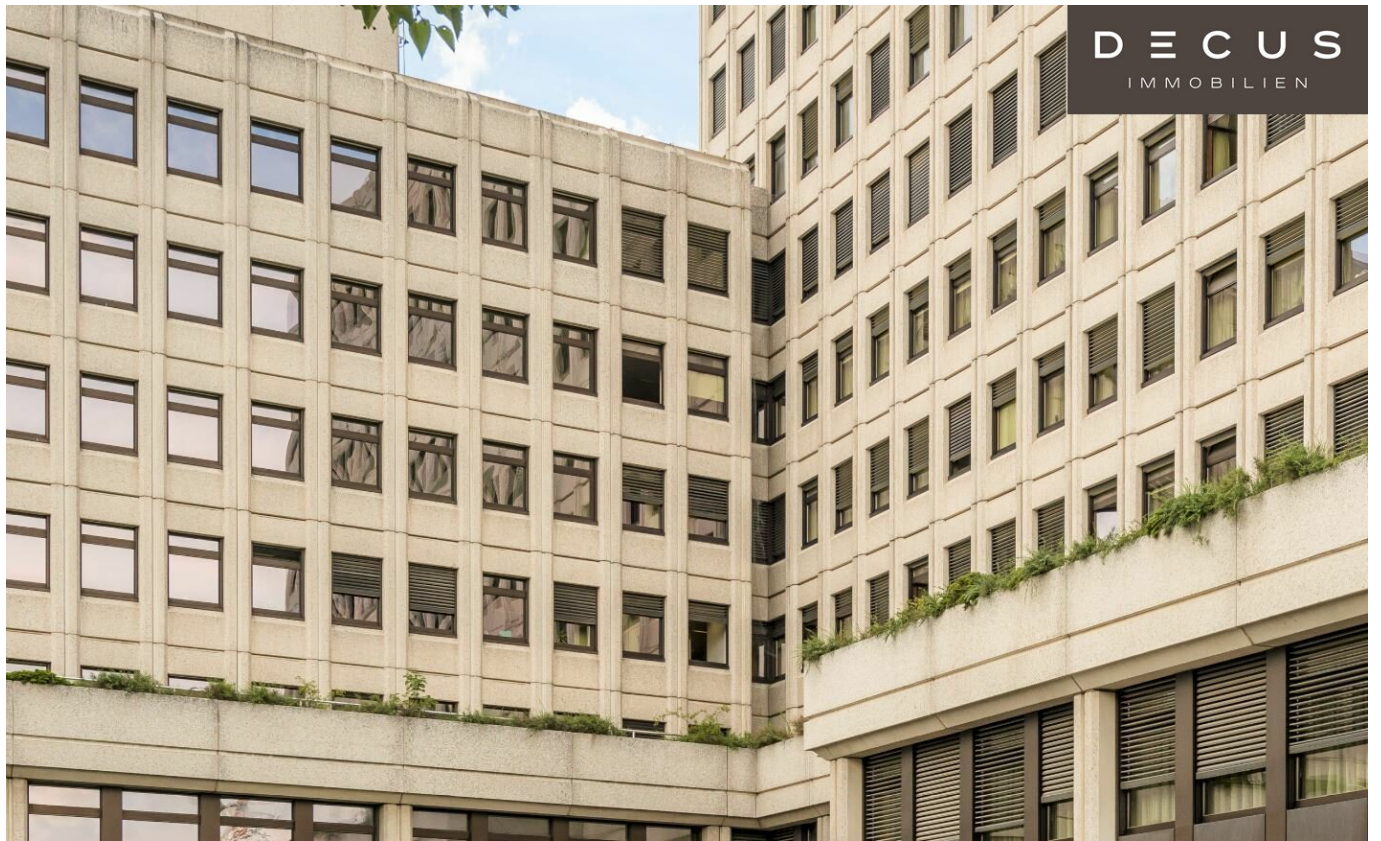
Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Direkt an einem pulsierenden Verkehrsknotenpunkt von Wien gelegen bietet das moderne Bürogebäude flexible Büros für vielseitige Nutzung.

Die Büros am Schweizergarten sind der ideale Standort mit optimaler Anbindung. 1982 erbaut, wurde das Haus im Jahre 2009 generalsaniert und bietet mit der Qualität eines Erstbezuges ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Das Gebäude mit insgesamt ca. 5.300 m² Fläche und 77 Stellplätzen in der Tiefgarage, bietet zudem eine Freie Sicht ins Grüne.

Die großen Regelgeschoßflächen sind äußerst flexibel gestaltbar - von Einzelbüros bis zu Open-Space-Lösungen.

Direkt am Landstraßer Gürtel gelegen, erreichen Sie bequem die Innenstadt und die meisten Autobahnen über die Auffahrt zur Südosttangente A23.

Zudem garantiert die zentrale Lage am neuen Hauptbahnhof eine gute Infrastruktur mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs.

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

Vermietung: befristet bis 31.05.2026

Ausstattung:

- Blick auf der Schweizergarten
- Große Regelgeschoßflächen
- Flexible Raumnutzung - Einzelbüros bis hin zu Open-Space

- Zentrale Fernwärmeheizungsanlage
- Teeküchen
- öffnenbare Fenster
- ca. 2,6 m Raumhöhe
- **Übergabe wie liegt und steht**
- **keine Investitionen vermierterseits**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 53,37kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

€ 95,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

Der öffentliche Anbindung ist durch die Nähe des Hauptbahnhofes ideal gegeben. Mit dem PKW ist der Standort bestens über den Landstraßer Gürtel, den Hauptbahnhof und die A23 erreichbar, rasche Anbindung zum Flughafen über die Süd-Ost Tangente.

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 Auftraggeber 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-/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-/Werkswohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- 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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap