# + + + Gekühltes BÜRO Nähe Hauptbahnhof + + +



Objektnummer: 1148220

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1100 Wien
Alter: Neubau
Nutzfläche: 268,00 m²

Heizwärmebedarf: 41,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Kaltmiete (netto)
 3.484,00 ∈ 

 Kaltmiete
 4.073,60 ∈ 

 Miete / m²
 13,00 ∈ 

 Betriebskosten:
 589,60 ∈ 

 Heizkosten:
 214,40 ∈ 

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



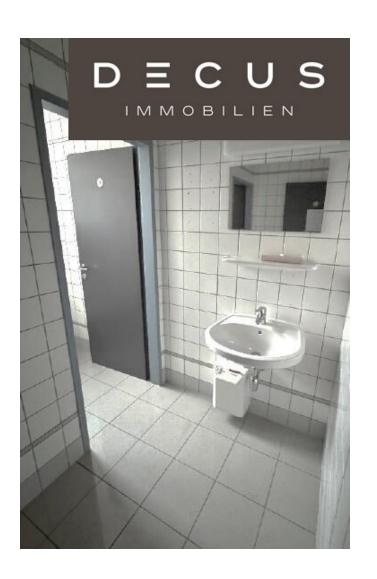
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien









## DECUS IMMOBILIEN 7.76 0.88% 7.76 7.76 8.40 7.95 0.10 0.20 0.10 7.96 8.34 0.10 4.95 5.80 5.40 2.90 2.24 8.29 0.45 0.20 8.20 0.20 10 vi .10 1.90 3.80 7.80 11.80 7.76 0.63 7.76 7.76

## **Objektbeschreibung**

### Objekt und Lage:

Das Bürogebäude besticht allen voran durch seine Verkehrsanbindung und die Nähe zum Hauptbahnhof sowie durch seine hauseigene Garage.

Im Gebäude befinden sich ein Ingenieurbüro, die Wiener Linien, drei Ärzte sowie neben weiteren Firmen auch eine Einrichtung des Bundesministeriums.

Die Fassade vom gesamten Gebäude wurde im Frühling 2025 neu gestrichen und saniert.

Die Fläche im 1.OG ist derzeit unsaniert. Bei einer fixen Vertragslaufzeit von 5 Jahren übernimmt die Eigentümerin die Kosten für einen neuen Boden (Vinyl, PVC oder Teppich), sowie den Einbau einer Standardküchenzeile.

Mietvertragslaufzeit: befristet, 5 Jahre Kündigungsverzicht

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Kaution: 6 Bruttomonatsmieten** 

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten** 

Gesamtmiete: € 5.145,60 inkl. BK und Ust., exkl. Strom

#### Stellplätze:

hauseigene Tiefgarage

€ 110,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 41kWh/m².a

#### Verkehrsanbindung:

Autobus Linie 14A, Schnellbahn S15, S1, S2, S3 (Matzleinsdorfer Platz); mit dem PKW über die A23 Südosttangente Wien und die A4

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.

#### 1. Etage

Top 4: 268 m² 13,00 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

#### 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-/Werkwohnungen 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 <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 <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap