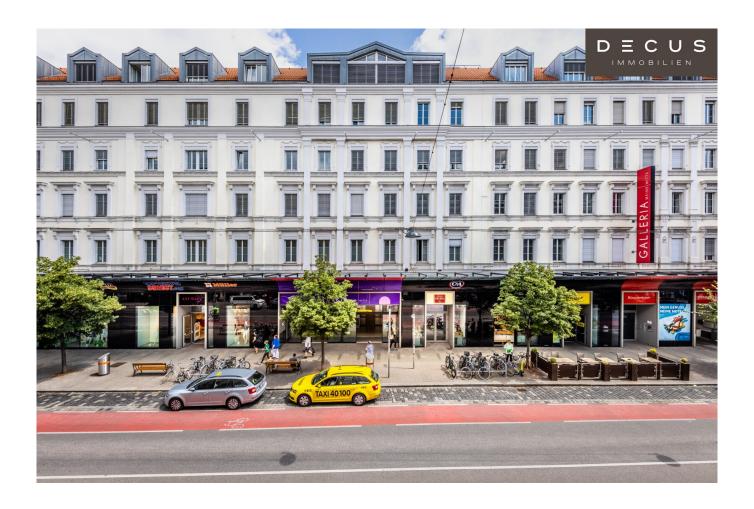
# +++ GALLERIA+++ Bürofläche 1030+++



**Objektnummer: 10749** 

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:

District

Dist

Heizwärmebedarf: 46,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Kaltmiete (netto)1.515,00 ∈Kaltmiete1.989,70 ∈Miete /  $m^2$ 15,00 ∈Betriebskosten:474,70 ∈

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

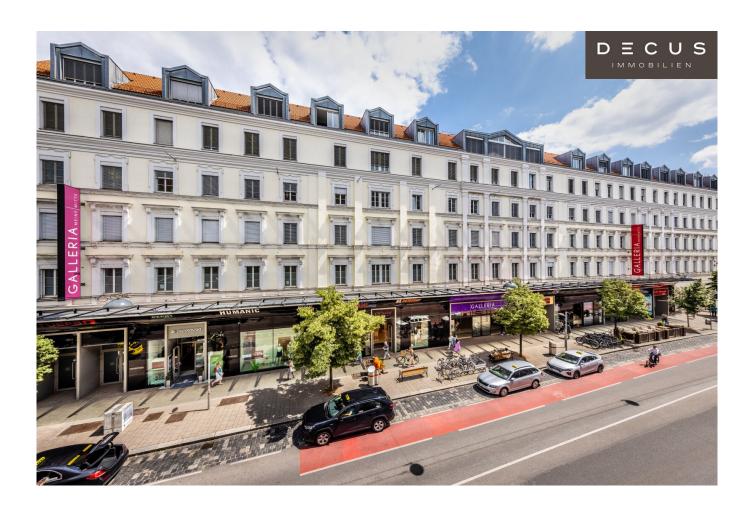
# **Ihr Ansprechpartner**

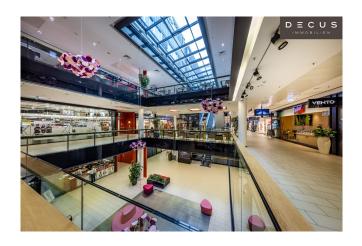


# Sonja Macho

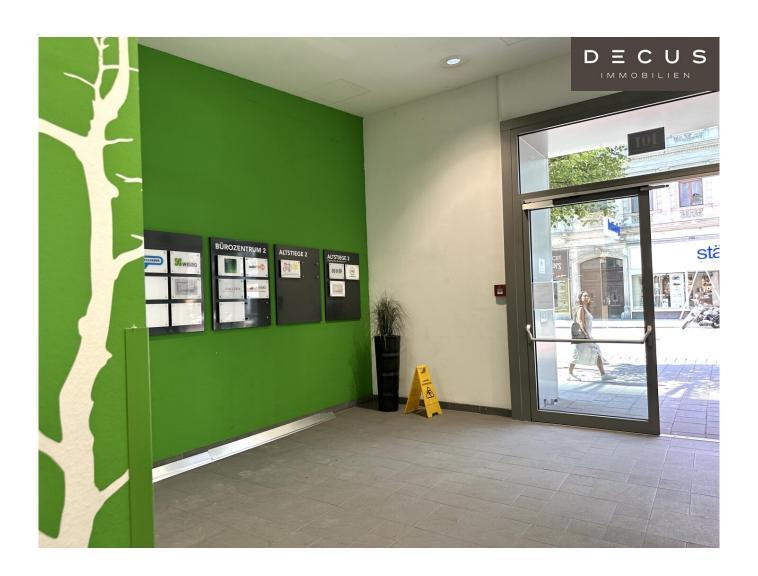
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1 H +43 664 44 53 56 1









# **Objektbeschreibung**

# Objekt und Lage:

Die Galleria wurde 1990 erbaut und ist seit über 20 Jahren Bezirkszentrum und Nahversorger für ein dicht verbautes Einzugsgebiet.

Die Liegenschaft punktet durch ihre exzellente zentrale Lage auf der Landstraßer Hauptstraße.

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

Mietvertrag: befristet - 5 Jahre (ev. Breakoption nach 3 Jahren) bzw. befristete Laufzeit von 3 Jahren

### Ausstattung:

- tlw. Parkett-/Laminat-/Teppich-/Fliesenboden
- flexible Raumeinteilung
- ausgestattete Teeküche
- innenliegender Sonnenschutz
- öffenbare Fenster
- Zentralheizung, Gasetagenheizung
- tlw. Kühlung
- Spiegelrasterleuchten
- Personenlift
- Glasfaseranbindung im Haus
- nicht barrierefrei

#### Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 46,90kWh/m².

### Stellplätze:

Tiefgarage im Haus: € 150,00/Stellplatz/Monat

#### Verkehrsanbindung:

Eine optimale öffentliche Erreichbarkeit durch die Linie U3 und diverse Buslinien ist bestens gegeben.

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

A6: 101 m² 15,00 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ keine Kühlung

#### 3. Etage

A9: 249 m² 15,00 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Kühlung +++ in Verhandlung

#### 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 <500m

#### 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