

**+++ GEKÜHLTES DACHGESCHOSS-BÜRO mit Terrasse +  
+++ unmittelbare U-Bahn-Nähe +++**



**Objektnummer: 1144212**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	197,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.462,50 €
<b>Kaltmiete</b>	3.230,80 €
<b>Miete / m²</b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	768,30 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) 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  
F +43 1 35 600 10



DECUS  
IMMOBILIEN



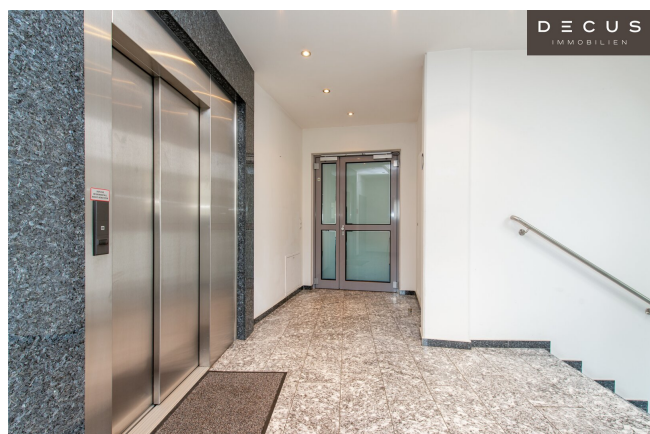
DECUS  
IMMOBILIEN

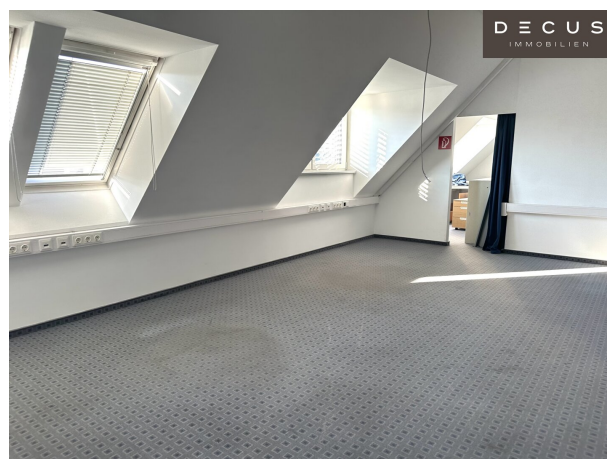


DECUS  
IMMOBILIEN

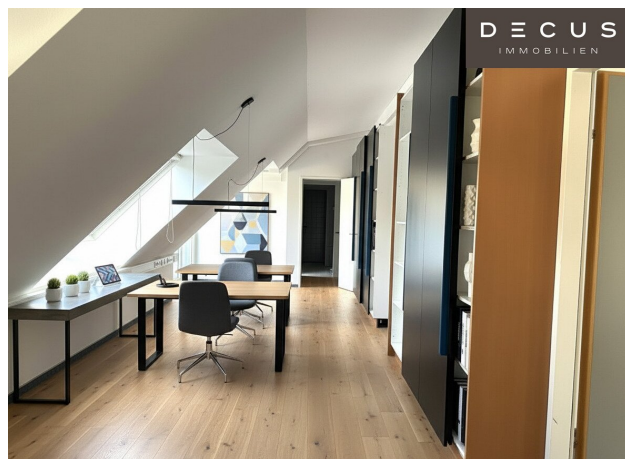
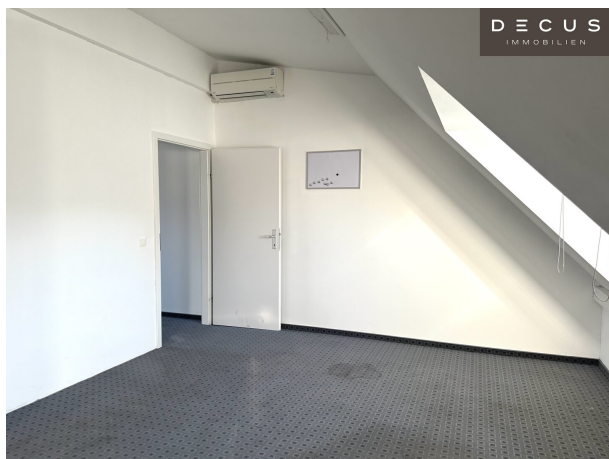


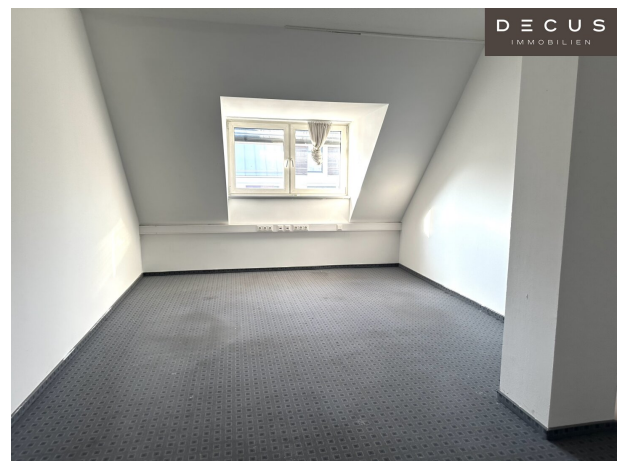
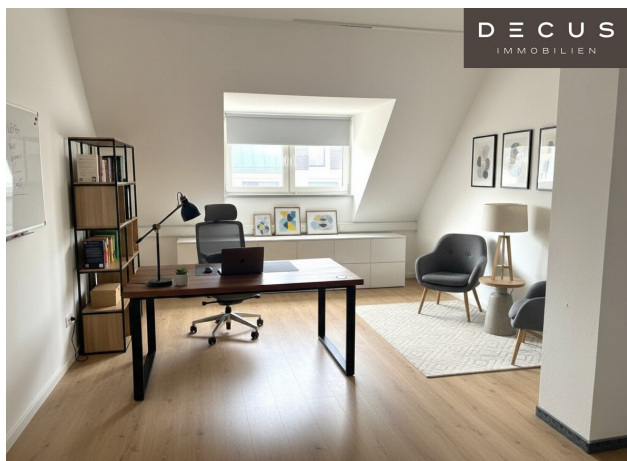
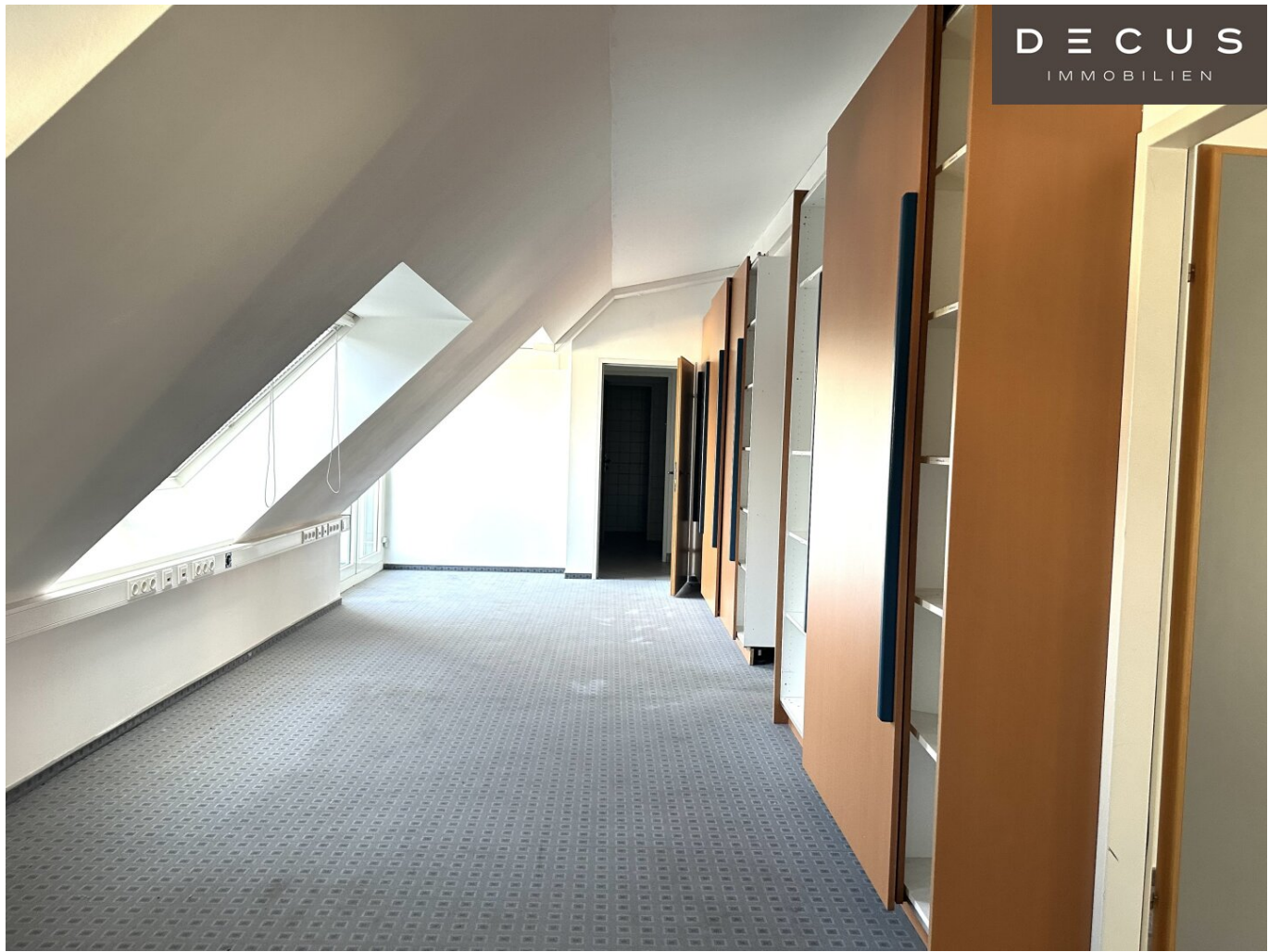




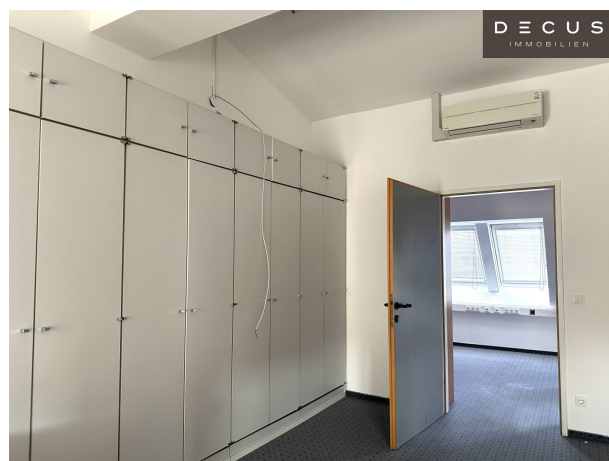
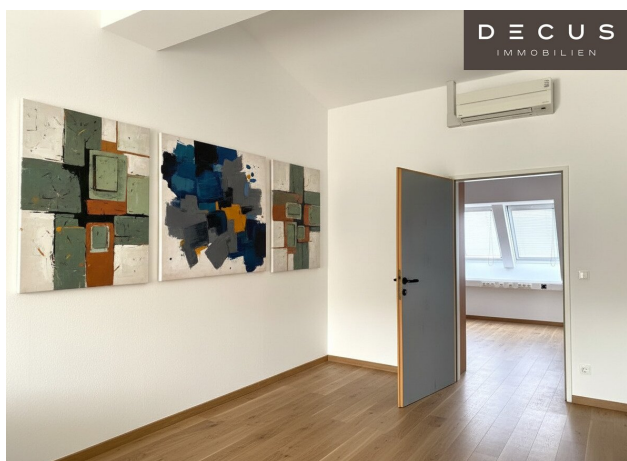
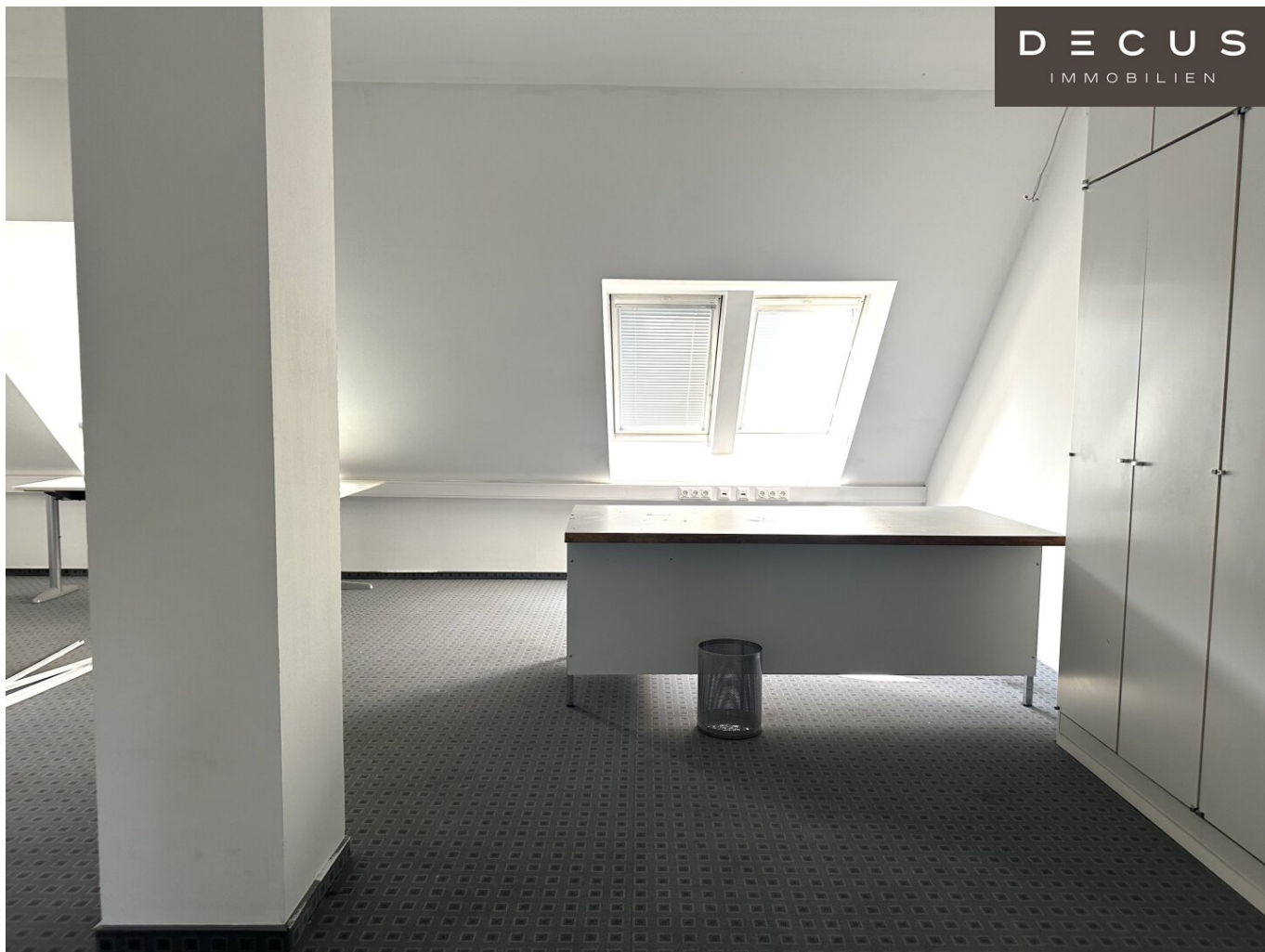




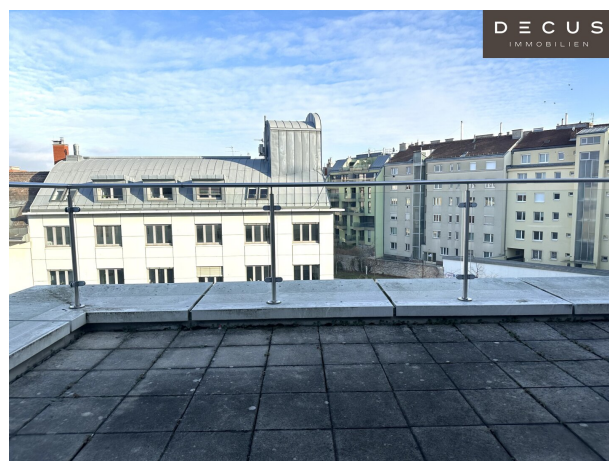
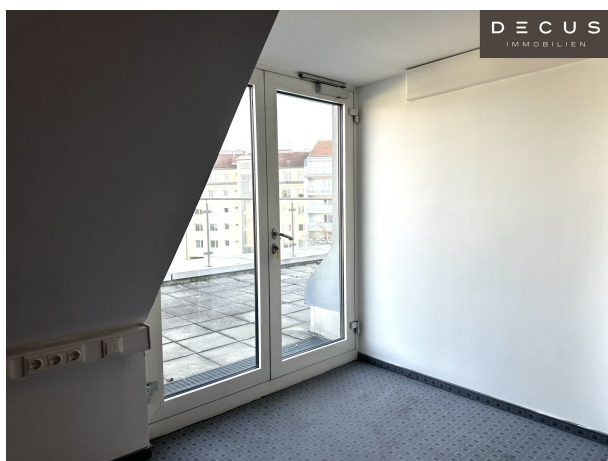
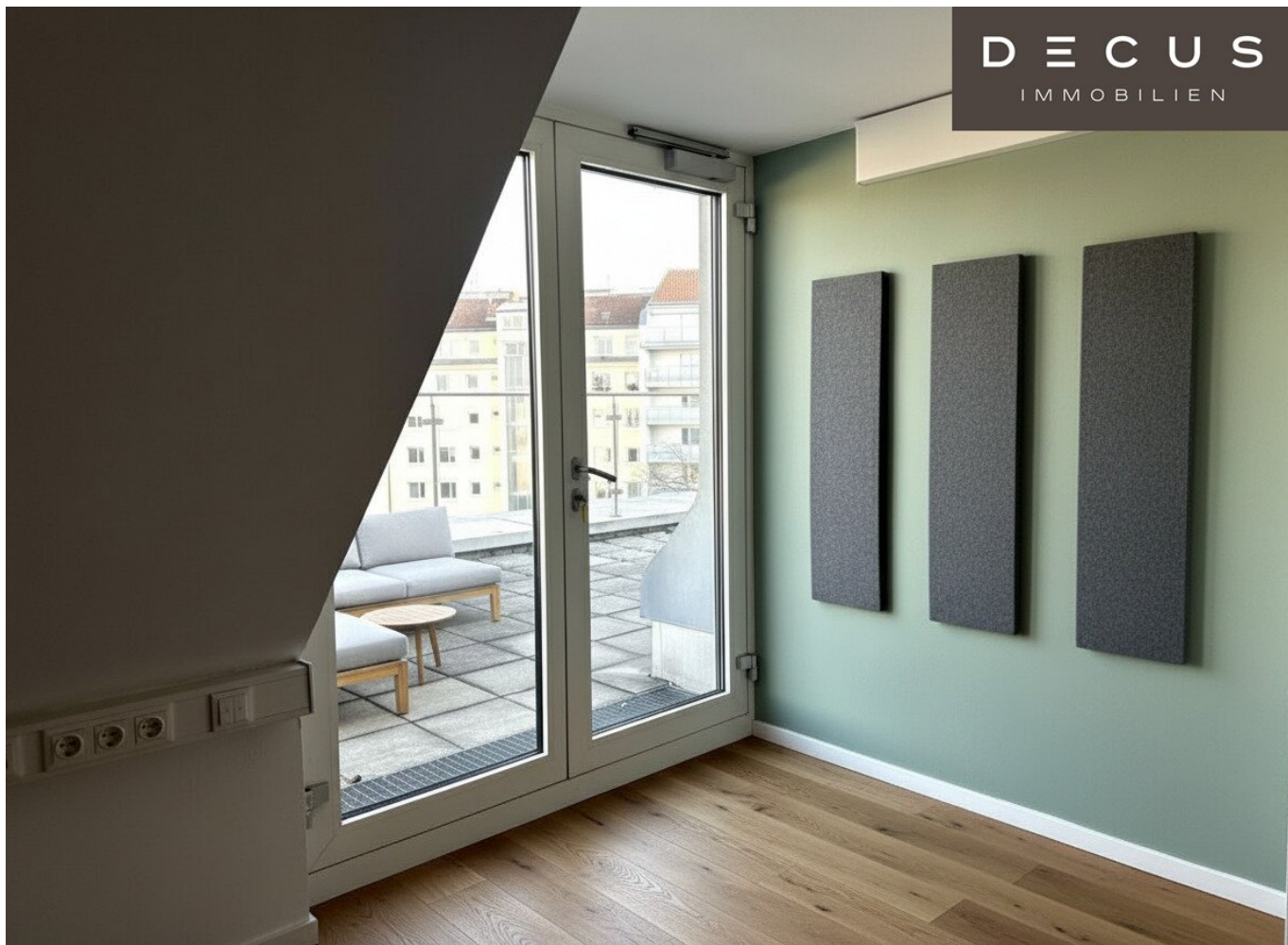












# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in parallel zur Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße. Der Bahnhof Meidling mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Bahn, S-Bahn und Wiener Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Objekt zeichnet sich durch seine Lage aus, der Garten zwischen den beiden Häusern ist ansprechend gestaltet und lädt zum Verweilen ein.

Durch die Lage ist beste Infrastruktur gegeben und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants befinden sich in Gehweite.

**Die ARCADE MEIDLING samt U-Bahn Anbindung ist nur einige Schritte entfernt.**

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

- **Mietdauer: nach Vereinbarung**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.876,96**

**Lagerflächen:** nach Rücksprache

**Ausstattung: dzt. unsaniert**

## Haus 1, DG-Büro

- Ausblick in den Innenhof
- Serverraum abgetrennt im Empfangsbereich
- dzt. 1 Empfang und 1 abgetrennter Raum
- dzt. 2 weitere Räume (zentral begehbar)
- **Räume flexibel teilbar**
- EDV-Verkabelung vorhanden
- abgehängte Pendelleuchten



- **Kühlung via Splitgeräte**
- öffnenbare Fenster
- Teppichboden
- eingerichtete Teeküche mit Essplatz
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fußbodenheizung durch eine Gaszentralheizung
- Bodenkühlung
- tlw. elektrische Außenjalousien
- tlw. innenliegender Sonnenschutz
- Alarmanlage
- **Terrasse**
- **barrierefrei**
- **Glasfaser im Haus (Verkabelung ins Büro: Mietersache)**

**HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 55kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, E-Ladestation vorhanden

dzt. 4 Stk. verfügbar | € 99,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

### **Verkehrsanbindung:**

Exzellente Verkehrsanbindung an das öffentliche Netz (U-Bahn, Schnell- und Straßenbahn, Busnetz, Badner Bahn). Individuell mit dem PKW bestens über den Gürtel zu erreichen. Der **Bahnhof Wien Meidling** befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Zugang zur U-Bahn-Station der **Linie U6** befindet sich in der gleichen Gasse.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Haus 1

1. DG

197 m<sup>2</sup> 12,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ gekühlt +++ derzeit abgetrennte 3 Räume

## 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-, 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](http://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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap