# + + + NÄHE U4 und U6 + + + BÜROCENTER WIENZEILE + + + ca. 100 m² Büro + + +

**Objektnummer: 1148494**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 110,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 38,10 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.200,09 € |
| **Kaltmiete** | 1.475,34 € |
| **Miete / m²** | 10,90 € |
| **Betriebskosten:** | 275,25 € |

**Infos zu Preis:**

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sonja Macho**

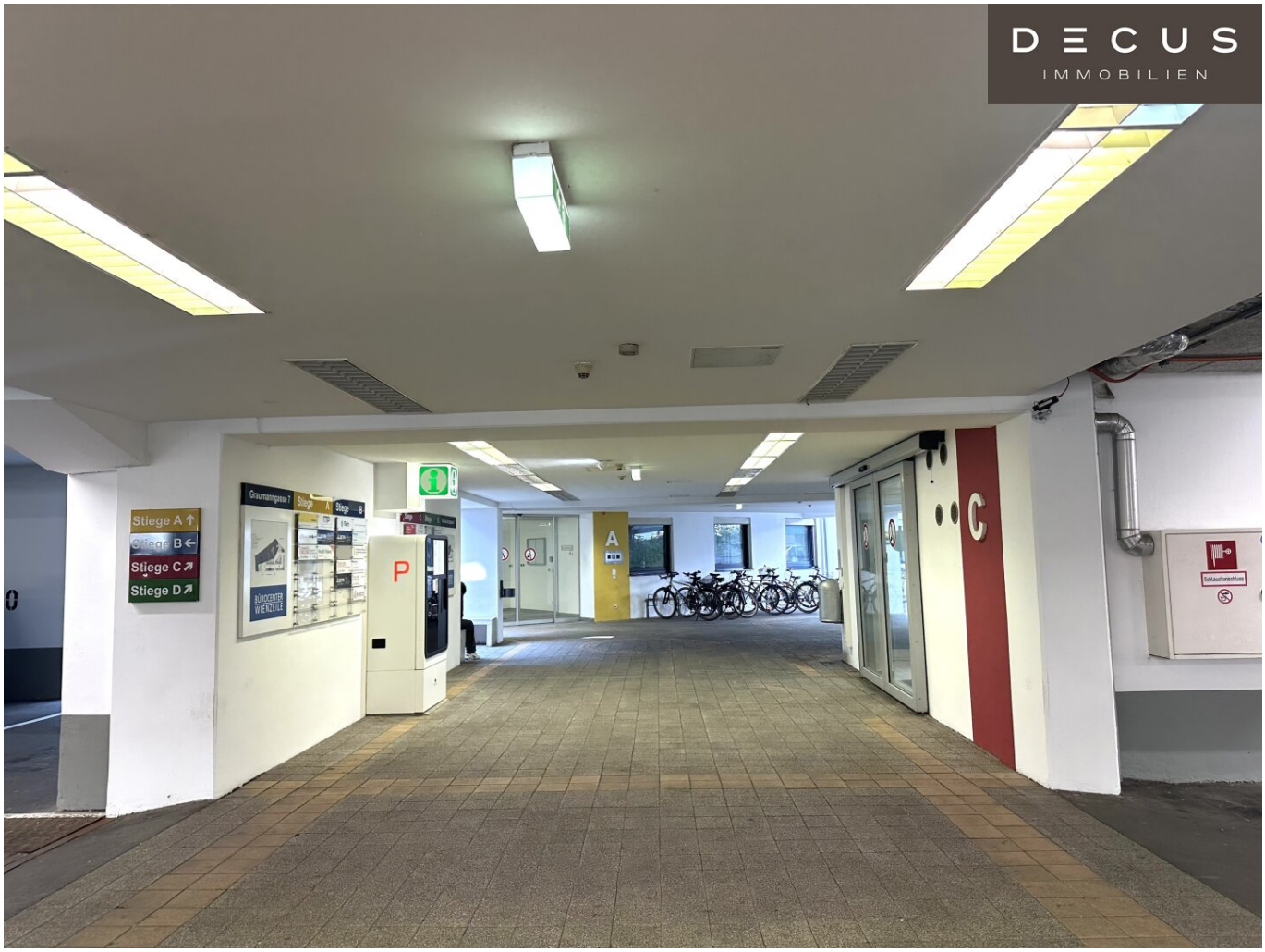
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

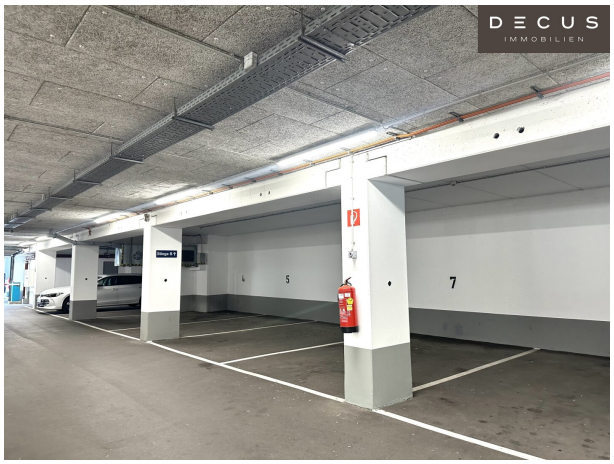
T +43 664 44 53 56 1

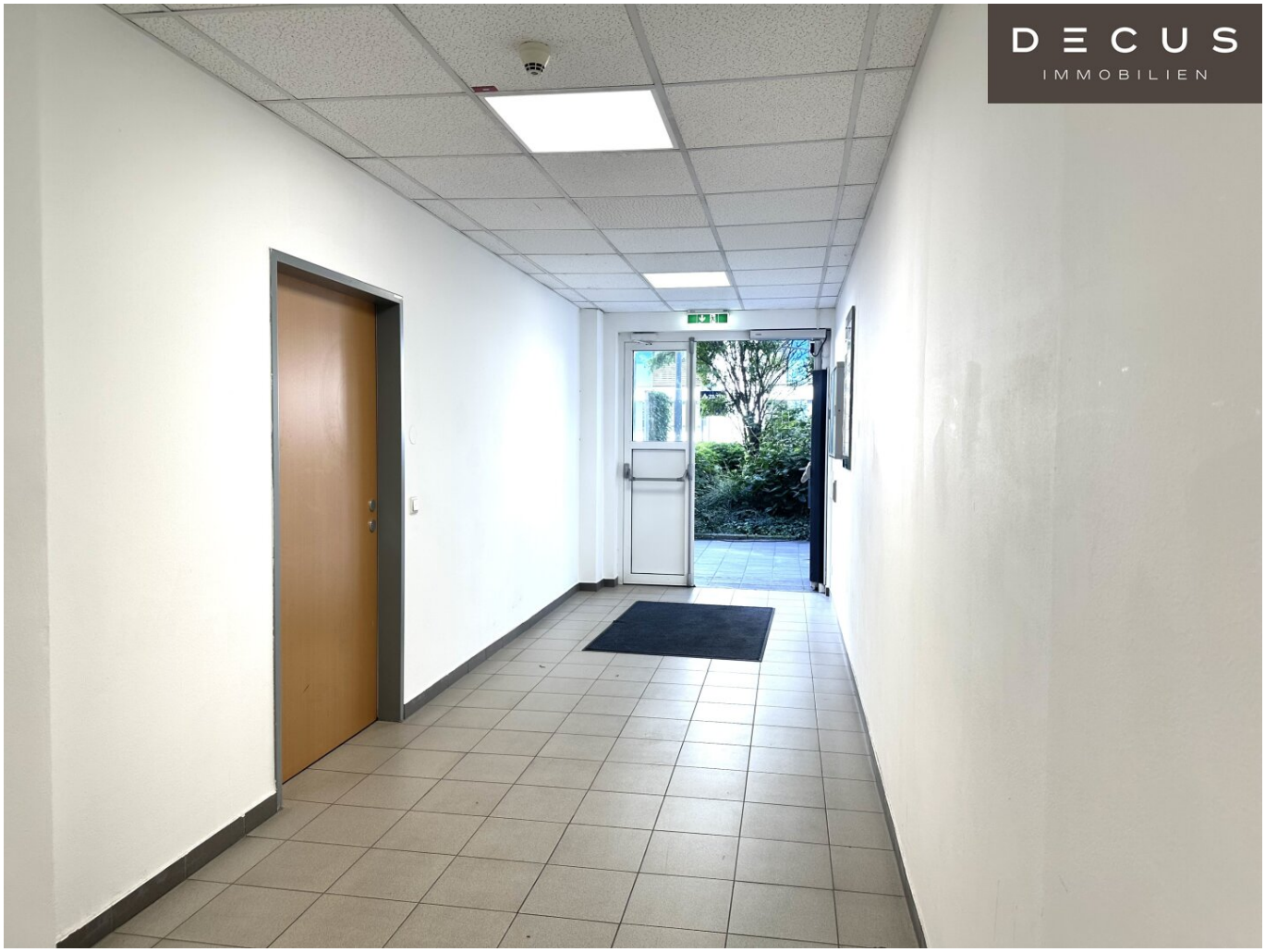
DECUS
IMMOBILIEN

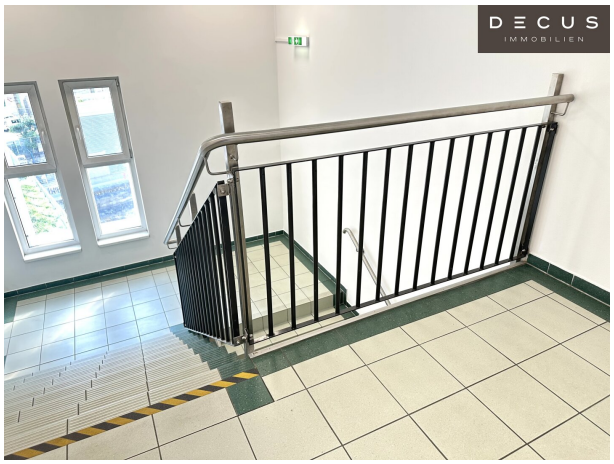
DECUS
IMMOBILIEN
BÜROCENTER
WIENZEILE
HOLTER
LADEZONE

DECUS
IMMOBILIEN

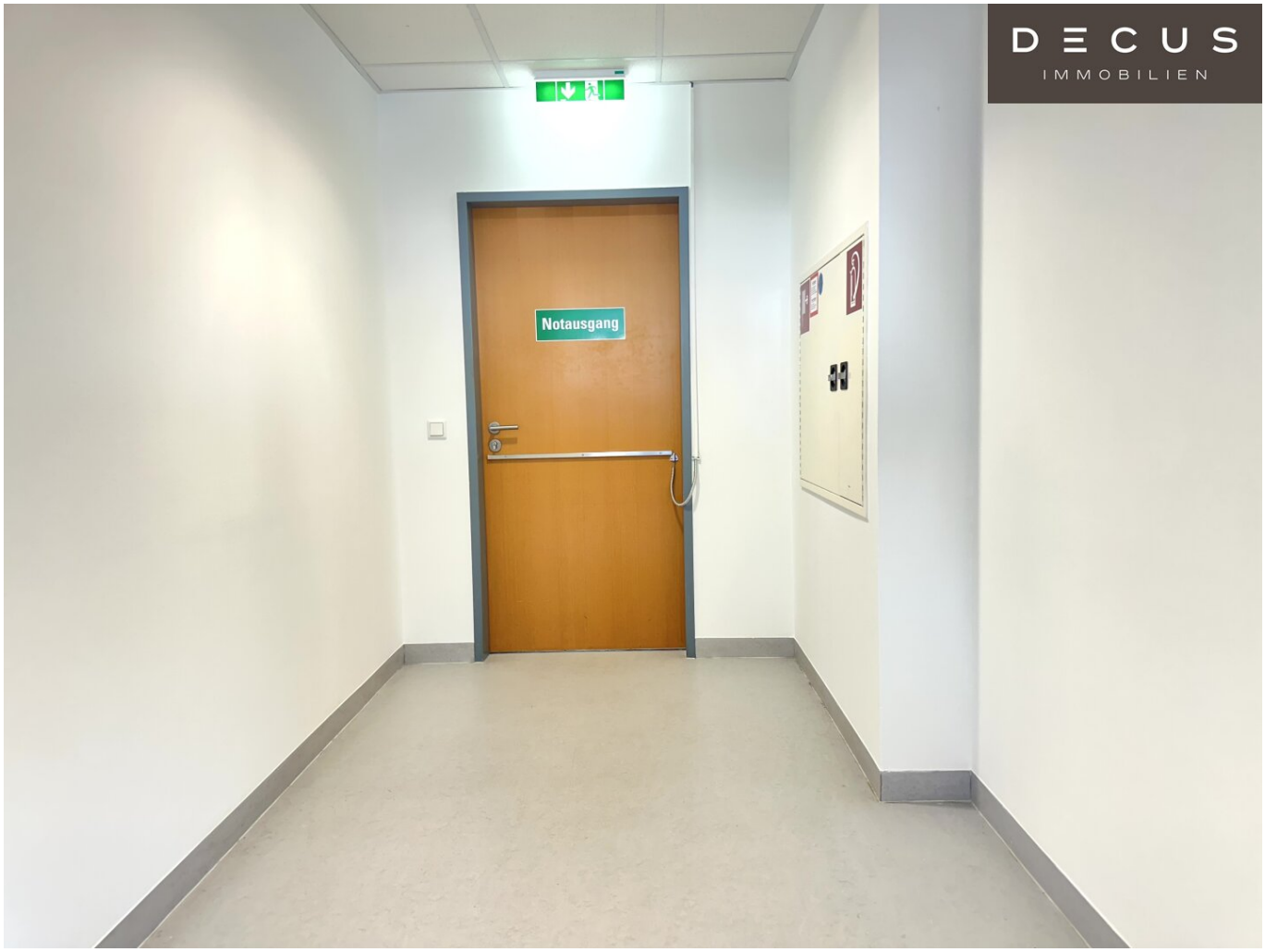

Stiege A
Stiege B
Stiege C
Stiege D
P
A
C

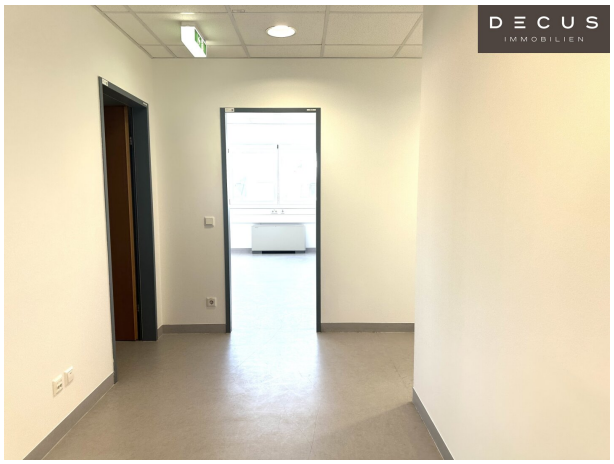


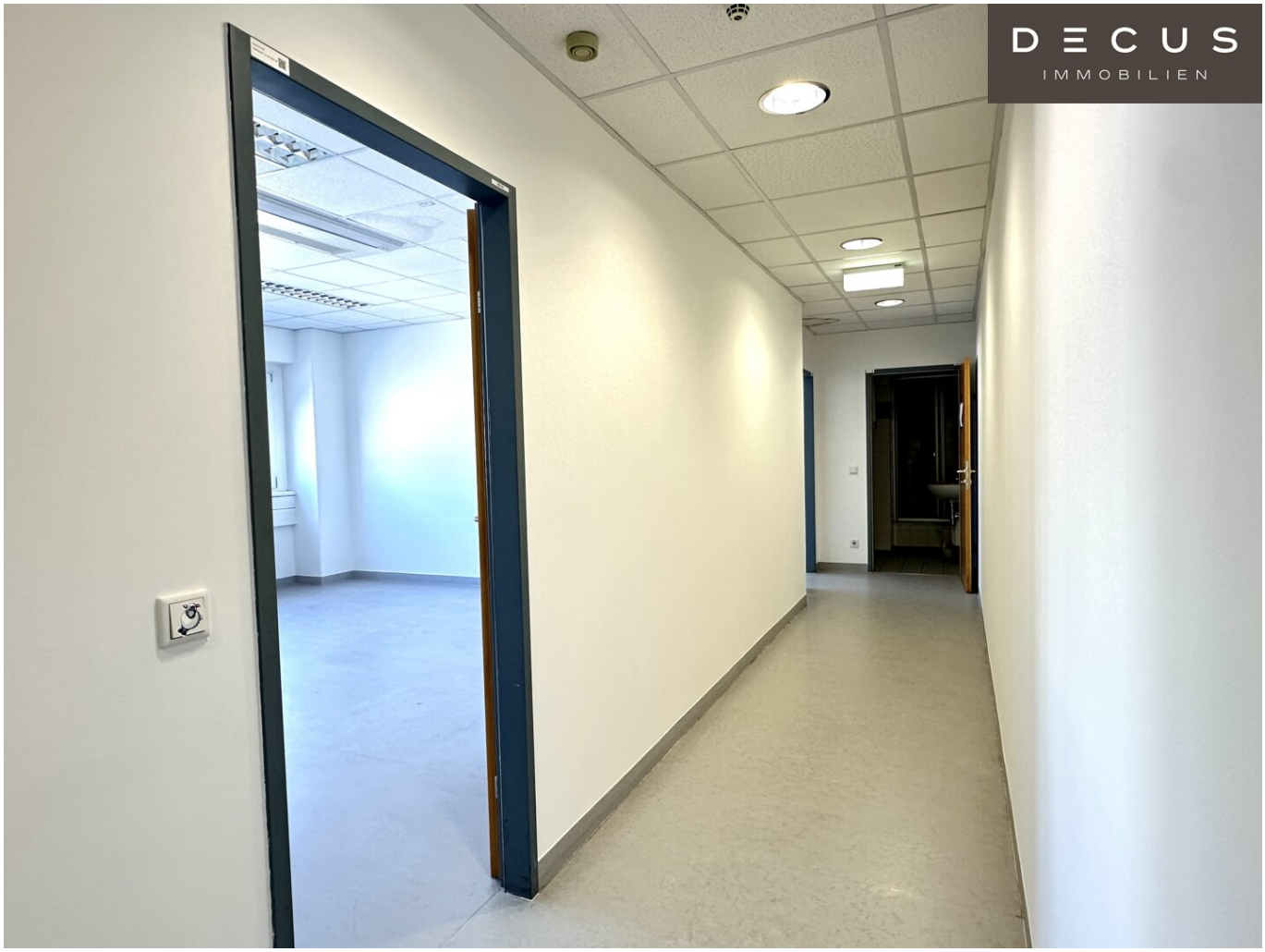

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

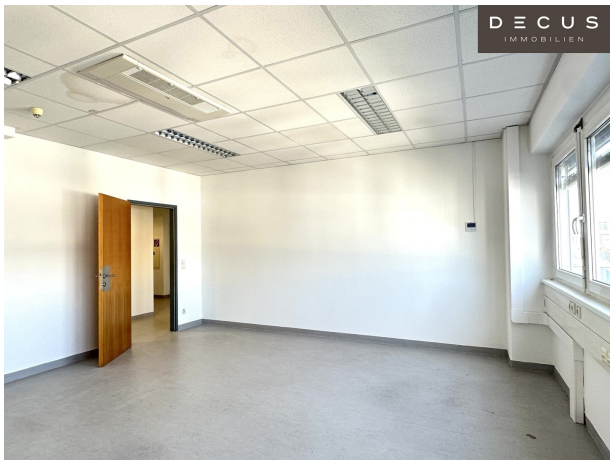
DECUS
IMMOBILIEN
BÜRO
WC

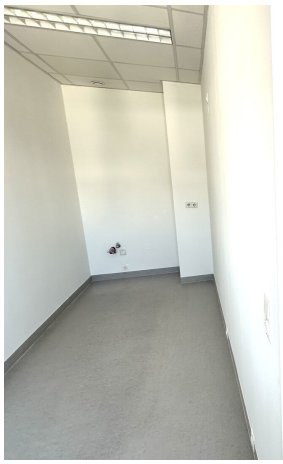

Notausgang



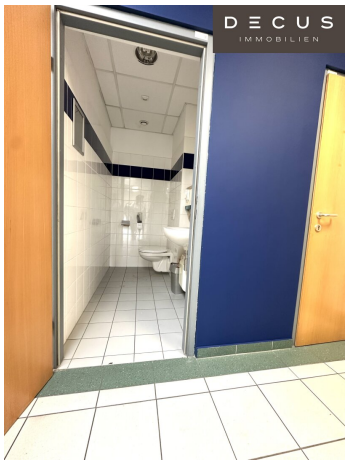

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

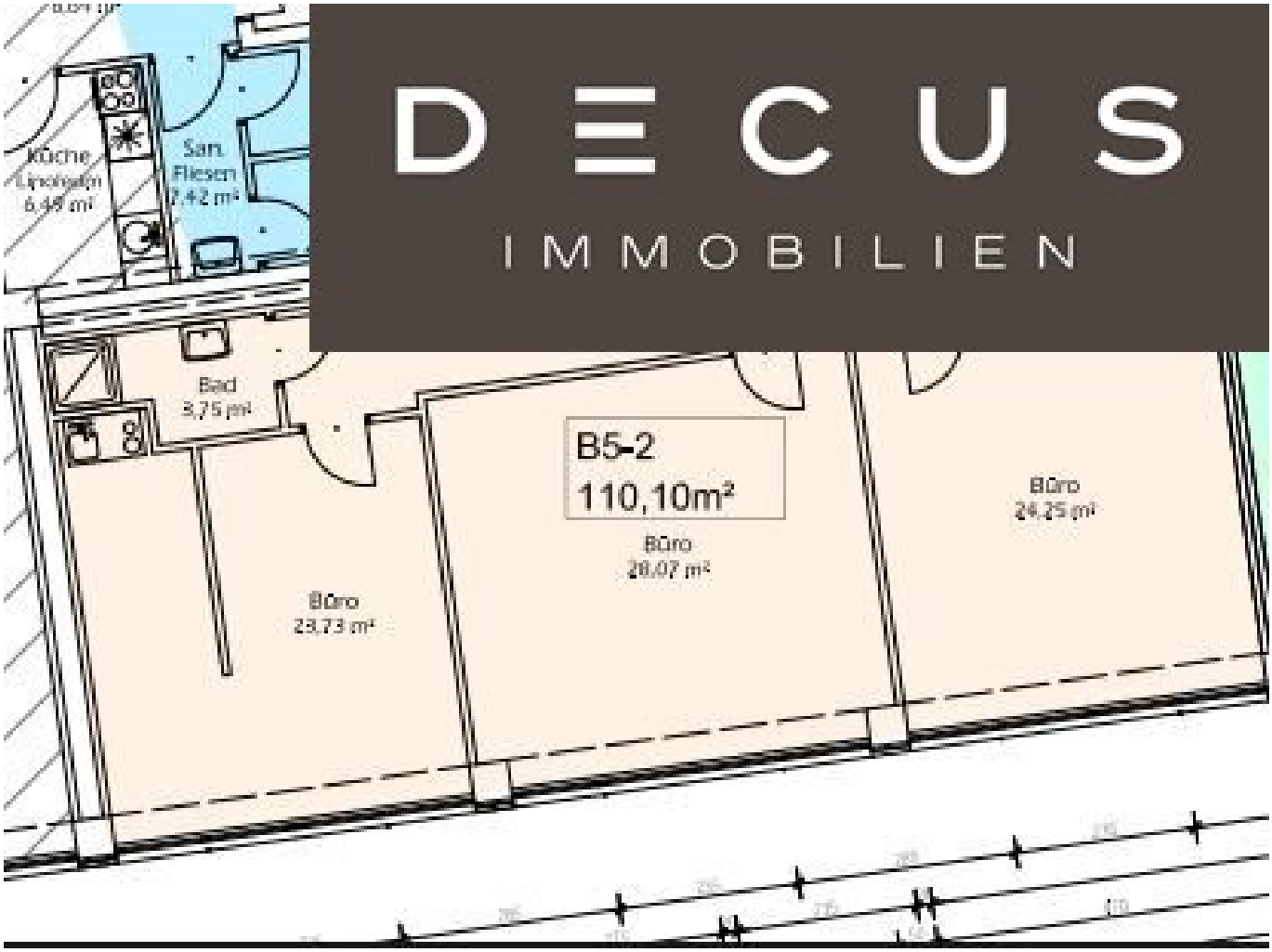

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
office


DECUS
IMMOBILIEN
Küche
Linoleum
6,48 m²
San.
Fliesen
7,42 m²
Bad
3,75 m²
B5-2
110,10m²
Büro
28,07 m²
Büro
24,25 m²
Büro
23,73 m²

# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Das **BÜROCENTER WIENZEILE** zeichnet sich durch seine optimale individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung aus.

Das Bürohaus befindet sich direkt am **Wienfluss** und ist somit einerseits durch die **Wiener Westeinfahrt** besonders leicht mit dem Auto erreichbar und andererseits durch die Nähe zum Gürtel und zu den inneren Bezirken der Anschluss an die **Innenstadt** besonders gut.

Das auf einem ca. 5.350 m² großen Grundstück befindliche Bürohaus verfügt über ca. 13.400 m² modern ausgestattete Büroflächen und zusätzlich ca. 2.200 m² Lagerflächen.

Zu den wichtigsten Vorteilen gehören besonders **niedrige Betriebskosten** und sehr flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Die 5-geschoßigen Gebäude sind als **Niedrigenergiehäuser** zertifiziert.

Ein ebenerdiges, bewirtschaftetes Parkdeck und **Tiefgaragenabstellplätze** stehen für Mieter und Besucher zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gastronomiebetrieb, zahlreiche Beherbergungen und Restaurants in der naheliegenden Umgebung sind vorhanden.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung und Wasser, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Miete: ab-Preise**
- **Mietvertrag, befristet nach Vereinbarung**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **ca. 110 m² Büro | 5. Stock |  2 Räume, 1 Besprechungs-/Sozialraum | Gesamtmiete: € 1.770,41/Monat/inkl. BK und Ust.**

**Besonderheiten des Hauses:**

- gekühlte Büroflächen
- 2-Leiter-System mit Innensplitgeräten, welche in den Zwischendecken eingebaut wurden
- **Tiefgaragen-Stellplätze und Besucherparkplatz**
- Hausverwaltung im Haus
- **Lager-/Archivflächen in den Untergeschossen**
- **LKW-Zufahrt im Haus**

**Energieausweis** liegt vor

Heizwärmebedarf: 38,1kWh/m².a

**Stellplätze:**

**Tiefgarage im Haus, Stellplätze auf Anfrage**

€ 110,00/Stellplatz/Monat/netto

Im Erdgeschoß stehen Kunden-Kurzparkplätze zur Verfügung, für die ersten 2 Stunden ist der Kundenparkplatz gratis.

Die Garage ist öffentlich zufahrbar.

**Verkehrsanbindung:**

Zwei Stationen der **U-Bahnlinie U4** (Margaretengürtel und Längenfeldgasse) befinden sich in fußläufiger Entfernung und sichern so die beste Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die **U-Bahnlinie U6** befindet sich mit ihren Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse in der Nähe. In der nördlich gelegenen Sechshauser Straße verläuft die **Buslinie 57A** und entlang des Gürtels die **Straßenbahn-Linien 8 und 16.**

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 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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap