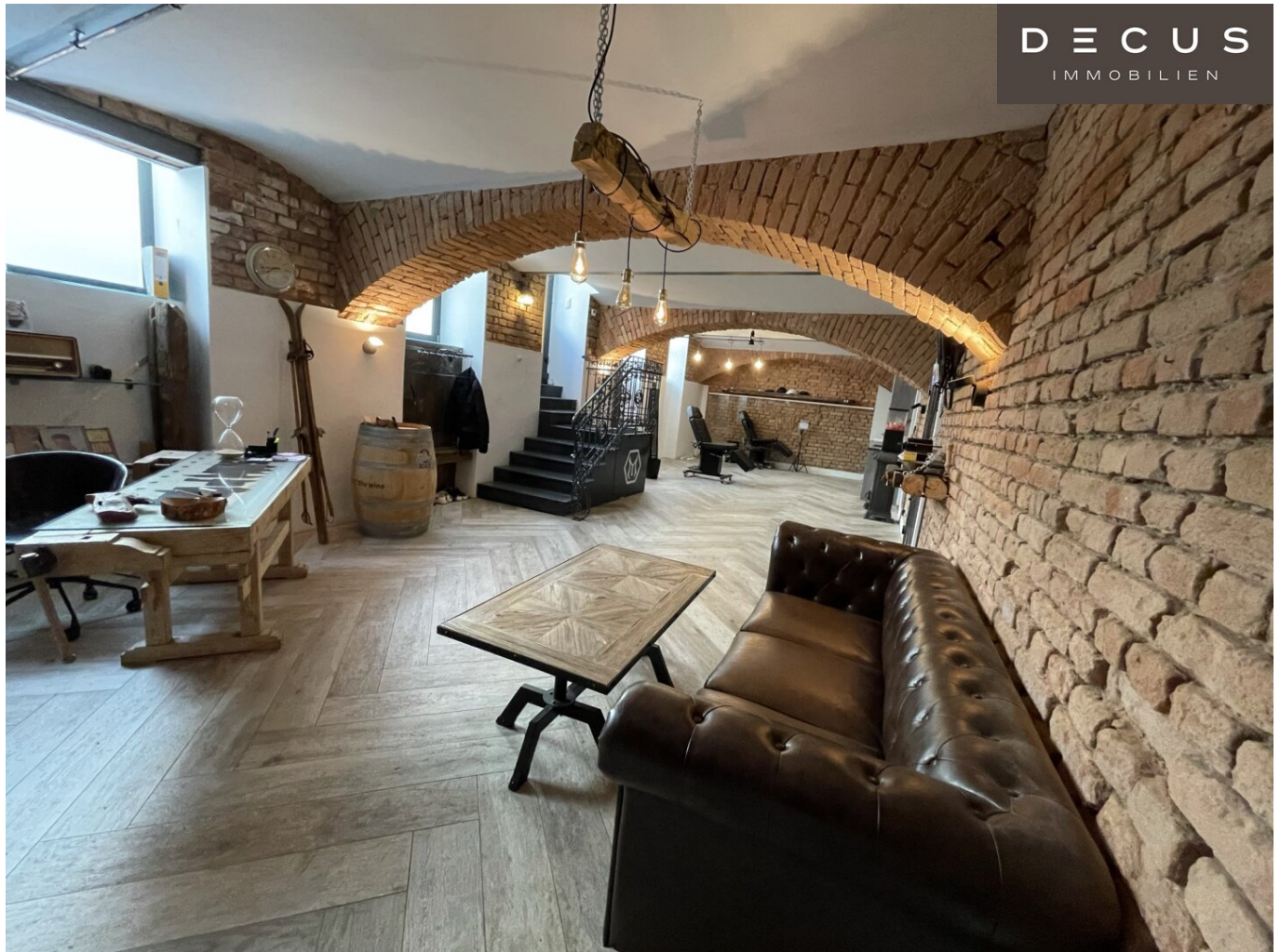


GESCHÄFTSFLÄCHE UND STYLISCHES SOUTTERAIN MIT LOFT-FLAIR



Objektnummer: 243965

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Gesamtfläche:	80,00 m ²
Bürofläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 315,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Kaltmiete (netto)	1.268,00 €
Kaltmiete	1.428,00 €
Miete / m ²	15,85 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	285,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

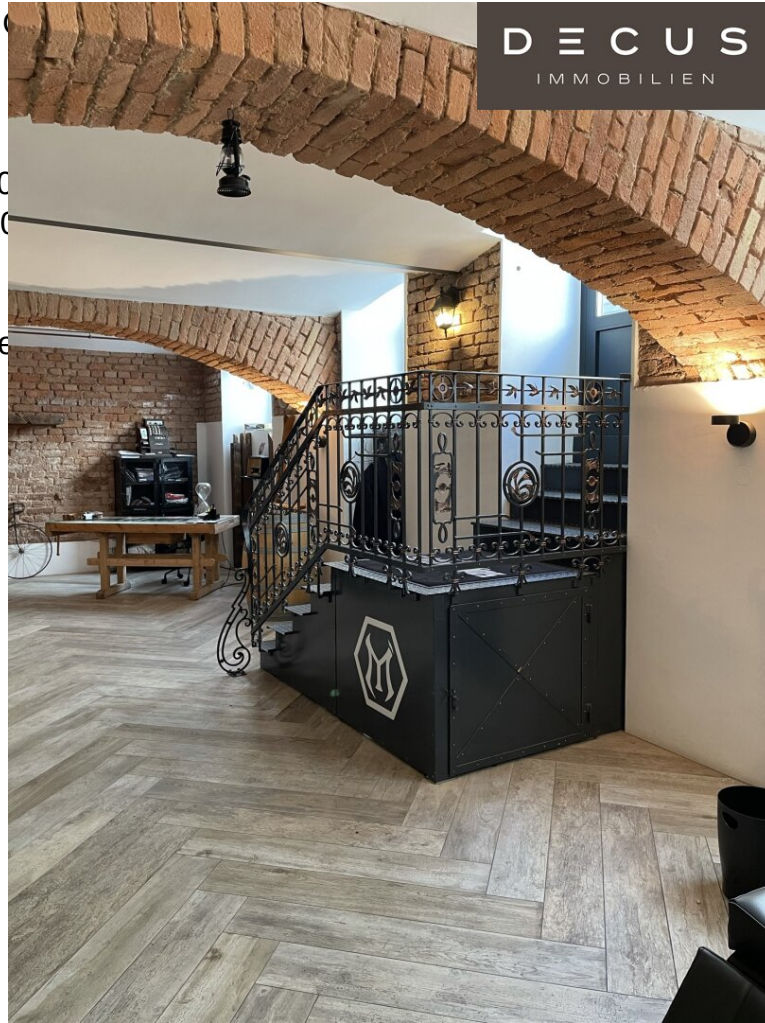


Nicolas Putzlager

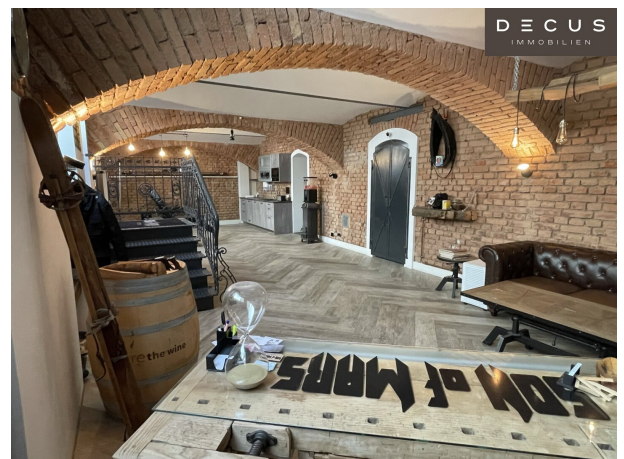
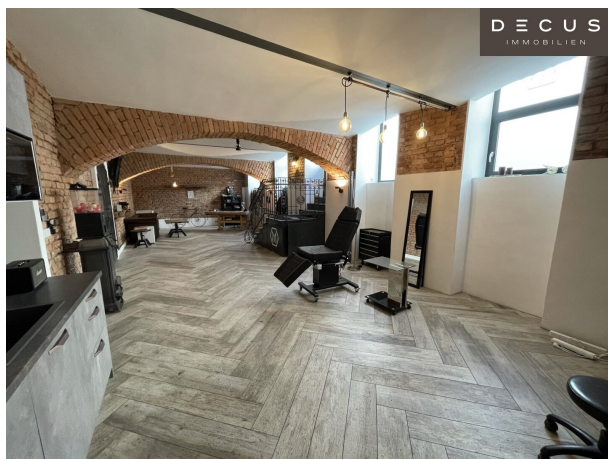
DECUS Immobilien
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



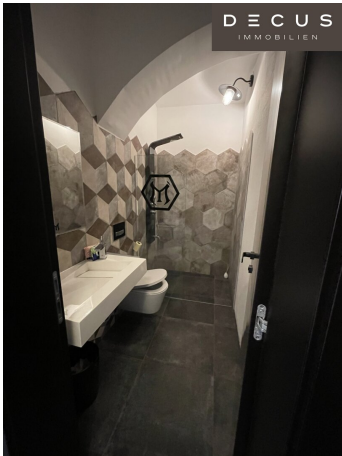
termin zur



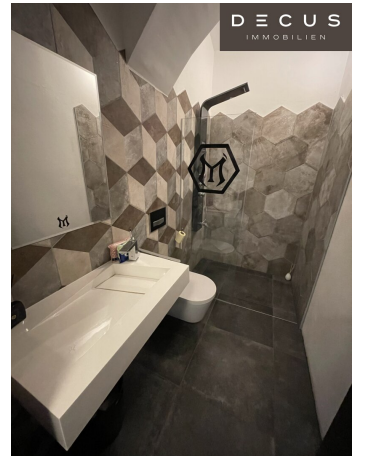
DECUS
IMMOBILIEN

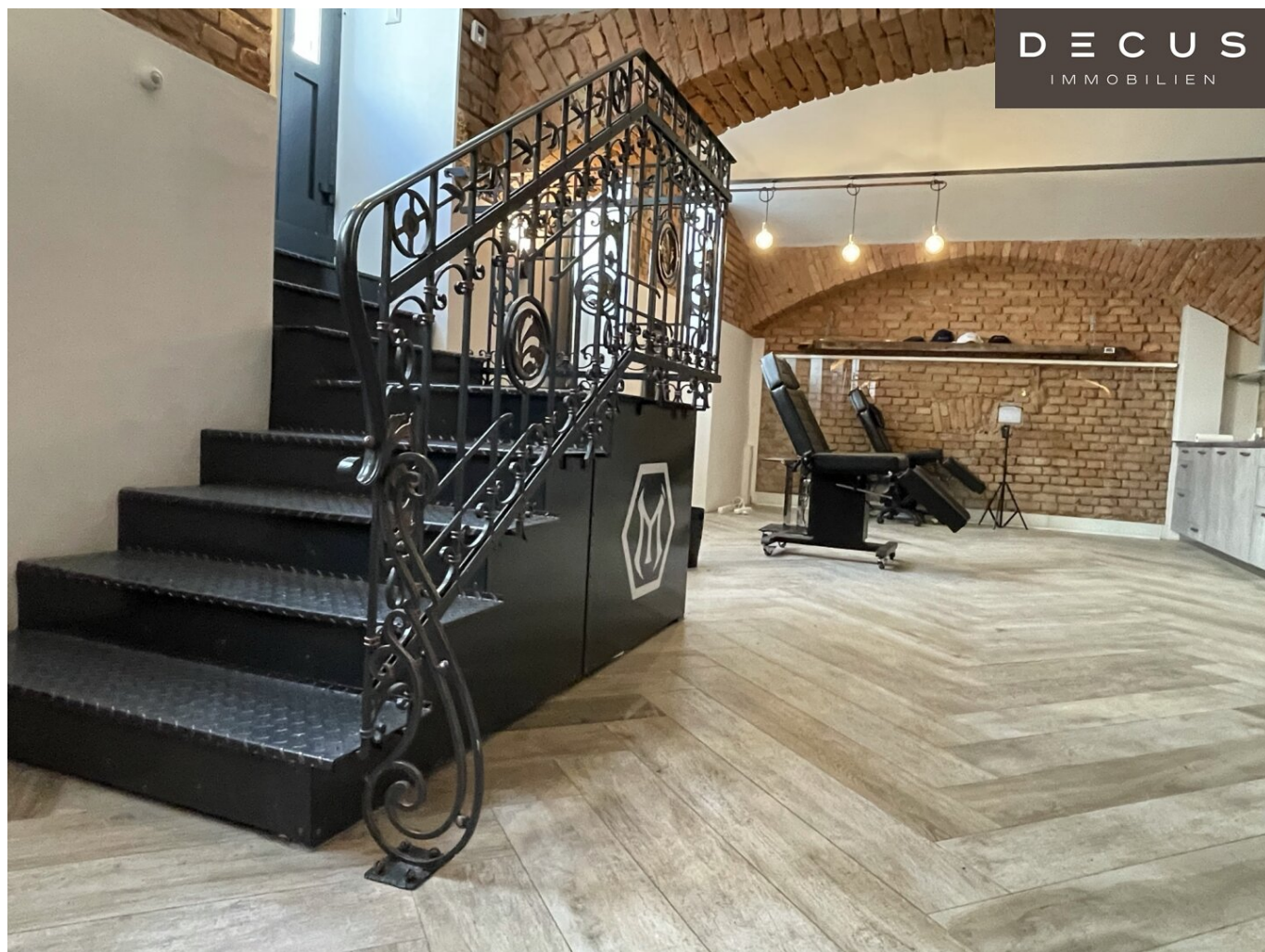


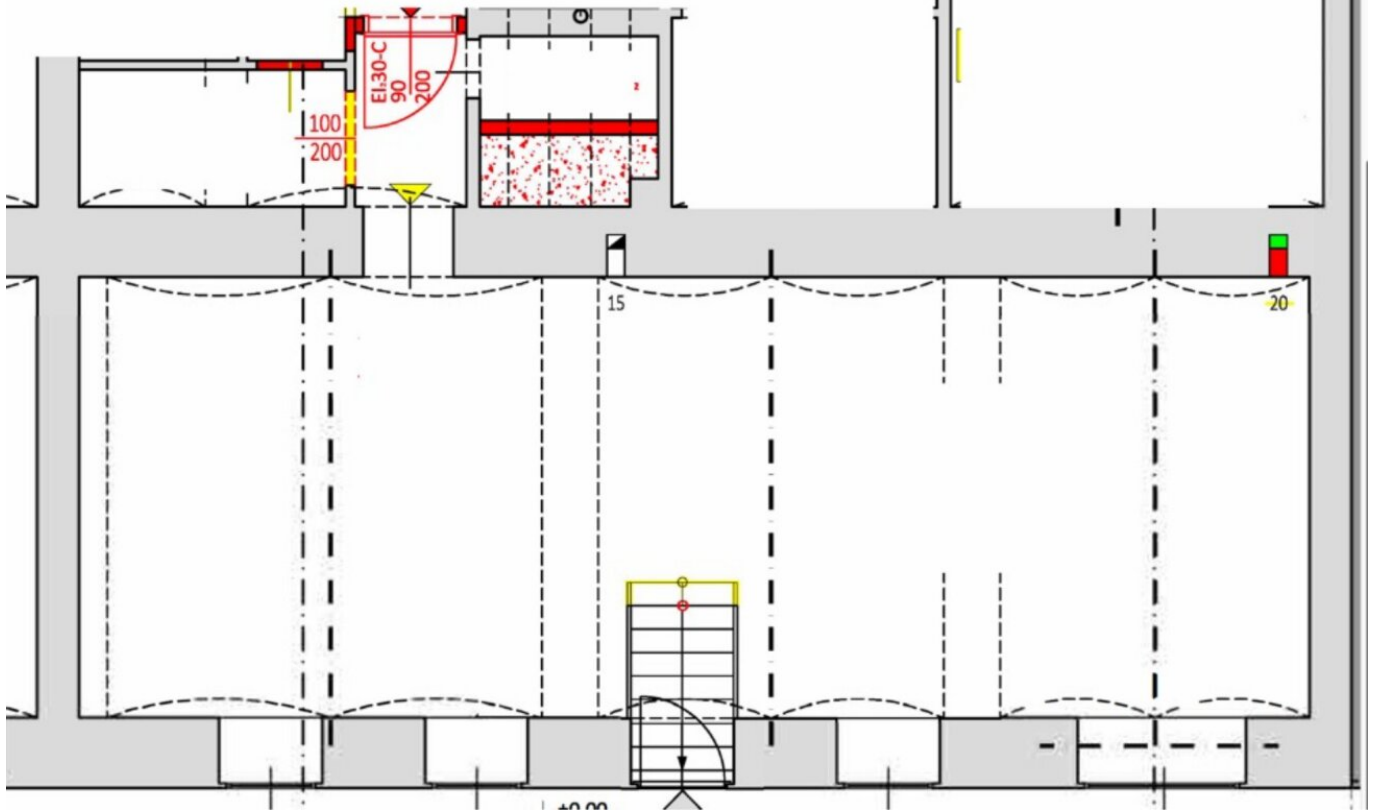
DECUS
IMMOBILIEN

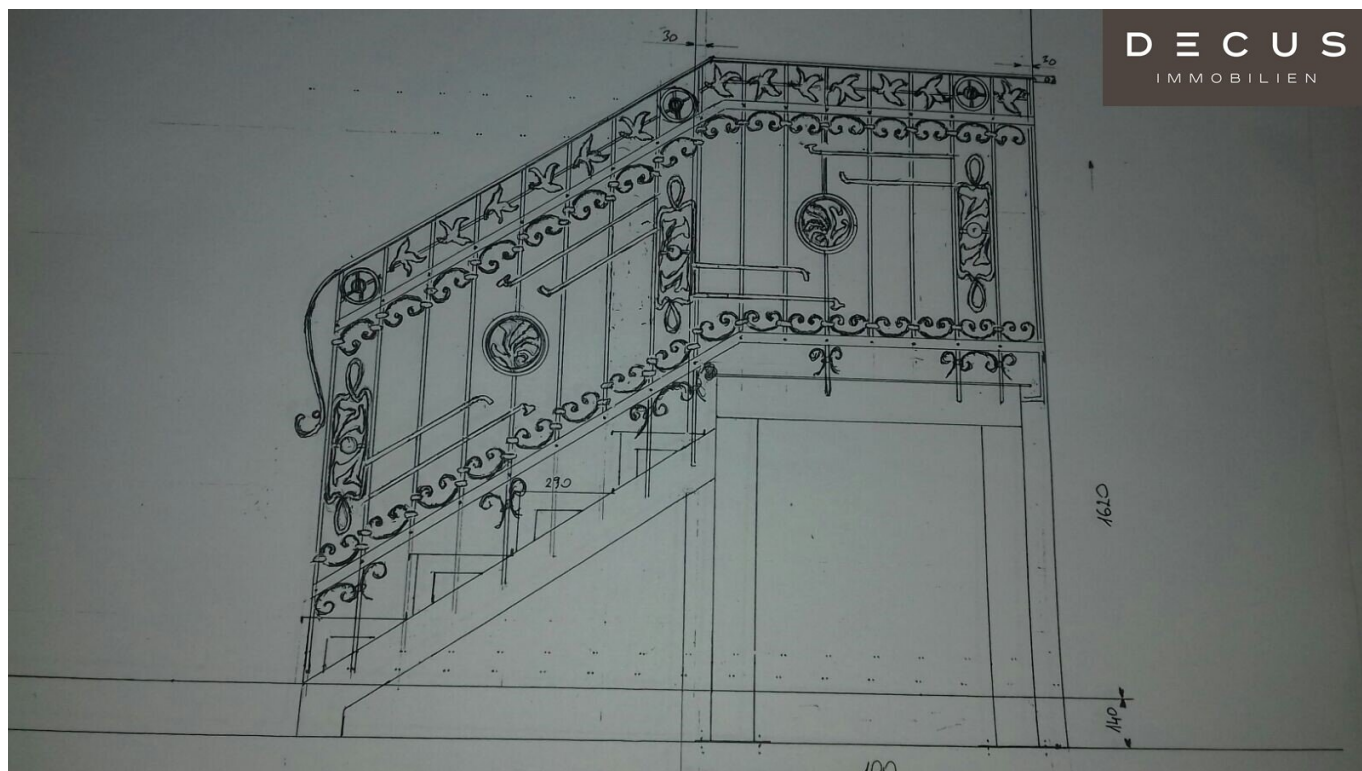


DECUS
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Stilvoll renovierte Geschäftsräumlichkeiten mit Sichtziegel-Charme nahe Meidlinger Hauptstraße & Bahnhof Meidling (U6/S-Bahn)

Kurz & kompakt – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Top-Lage mit hervorragender öffentlicher Anbindung (U6, S-Bahn)
- ? Aufwendig saniert mit architektonischem Flair
- ? Hochwertige Materialien & moderne technische Ausstattung
- ? Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Geschäft, Atelier, Büro)
- ? Voll ausgestattete Küche & Sanitärbereiche
- ? Optionaler Parkplatz direkt verfügbar

Lage:

Nur wenige Schritte von der **Meidlinger Hauptstraße** sowie dem **Bahnhof Meidling (U6/S-Bahn)** entfernt, befindet sich dieses stilvolle Souterrain-Lokal in urbaner Bestlage. Die Nähe zur belebten Fußgängerzone sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort ideal für Ihr Geschäft oder Ihr Büro.

Objektbeschreibung & Ausstattung:

Die ca. **100 m² großen Räumlichkeiten** beeindrucken durch eine gelungene Verbindung aus historischem Charme und modernem Komfort. Sichtziegel-Gewölbe, freigelegte Stahlträger und ein schmiedeeisernes Geländer schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Hochwertiger Fliesenboden in Holzoptik (*Designermarke Mirage, Italien*)
- Fußbodenheizung & neue Gastherme
- Dreifach verglaste Schallschutzfenster mit Aluminiumrahmen

- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche & separates WC
- Zahlreiche Steckdosen, auch in Fensternähe
- Direkte & indirekte Beleuchtung
- Starkstromanschluss
- Netzwerk-Vorbereitung
- Sämtliche Leitungen Unterputz
- Neu isolierte, trocken gelegte Räume
- Renovierung der Fassade im Zuge des Dachgeschossausbaus

Parkmöglichkeit:

Ein **großzügiger PKW-Stellplatz** kann optional um **EUR 129,- netto/Monat** angemietet werden.

Besichtigung & Kontakt:

- Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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-/Werkwohnungen. 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap