

**+++ DC-BOX | gekühlte Büro- oder Geschäftsfläche an  
der U1 +++ DONAU CITY +++**



**Objektnummer: 1149291**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel                   |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1220 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1998                           |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 129,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 2.580,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>             | 3.053,43 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 20,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 473,43 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>           | 199,95 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) 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



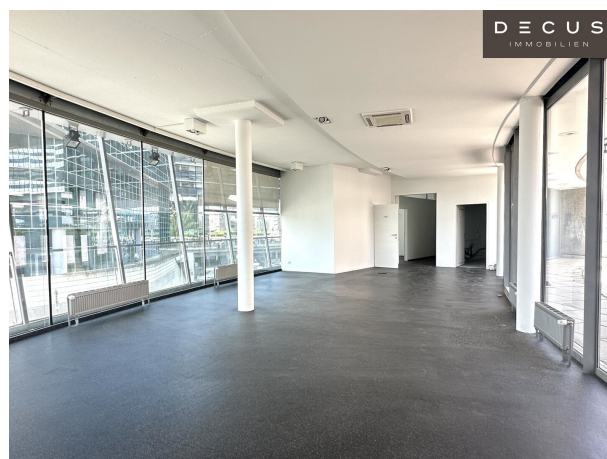
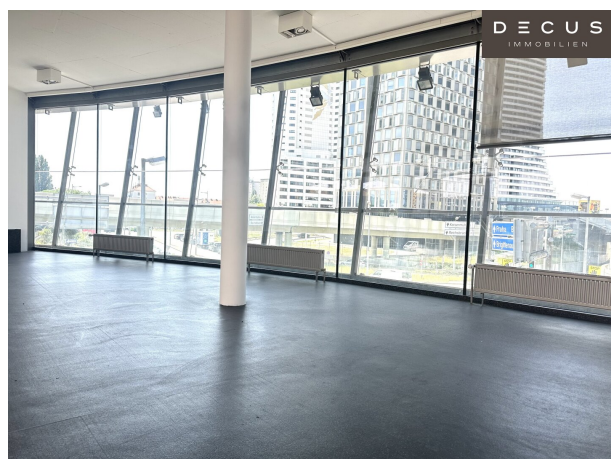
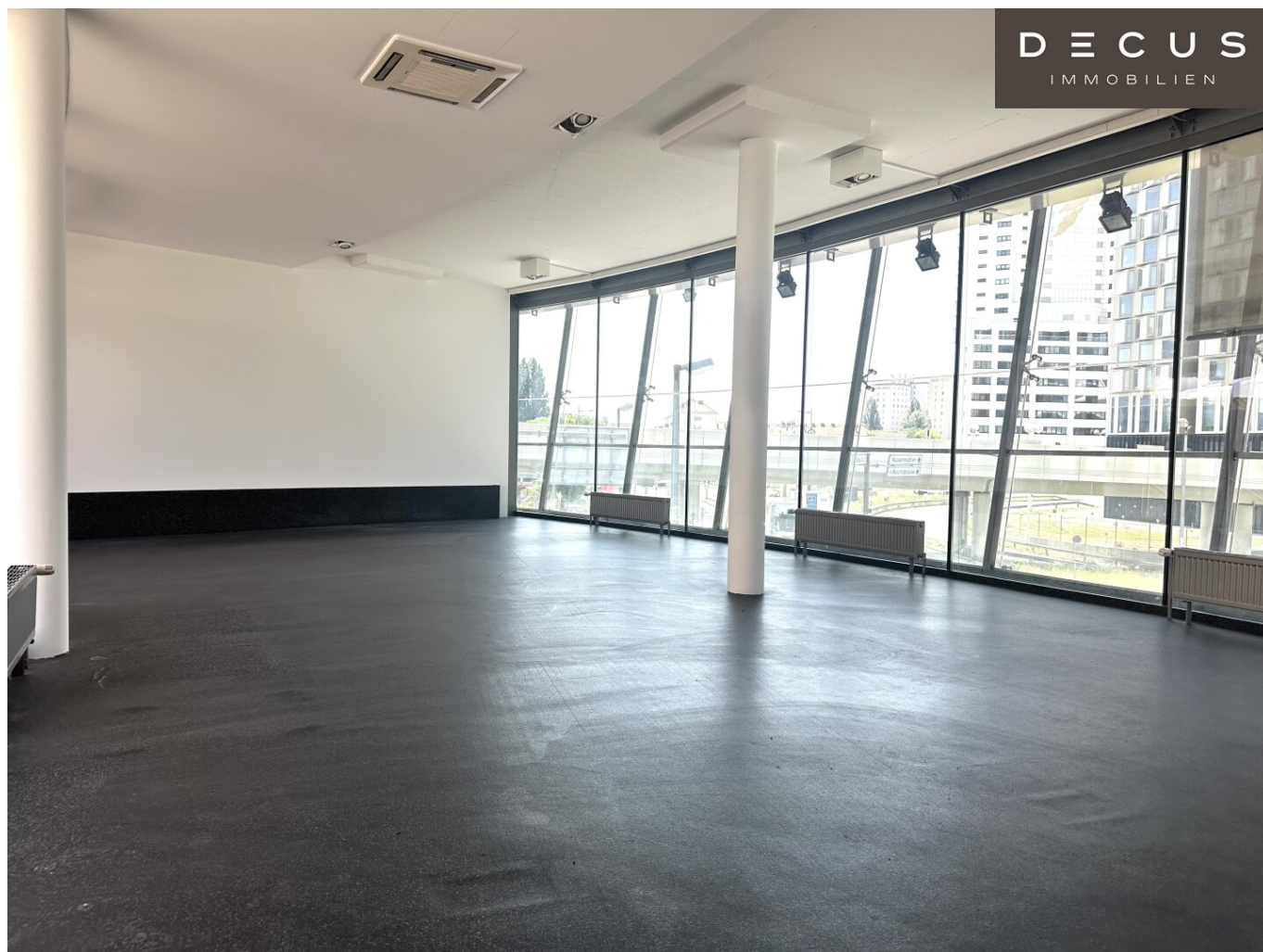
DECUS  
IMMOBILIEN

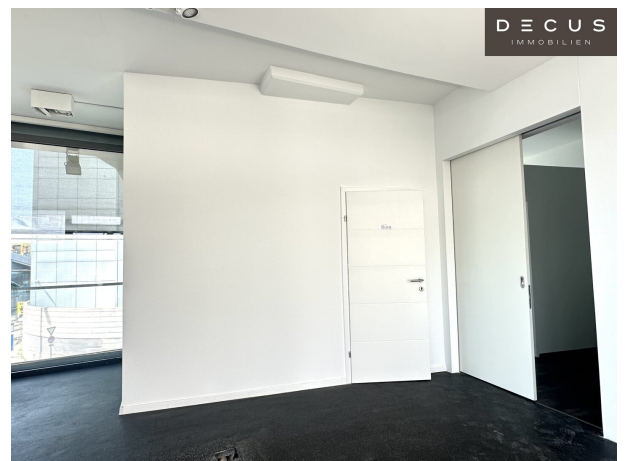
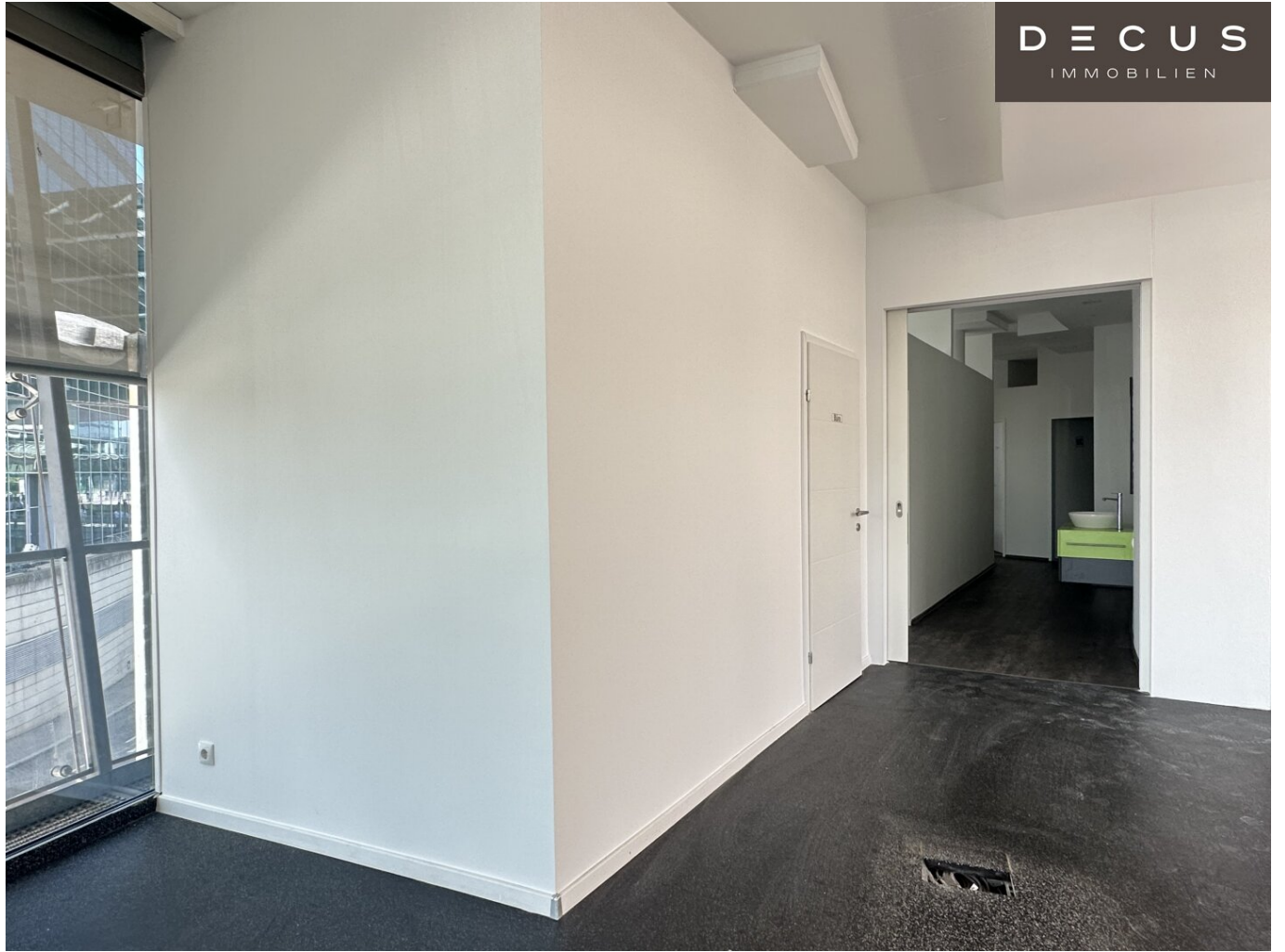


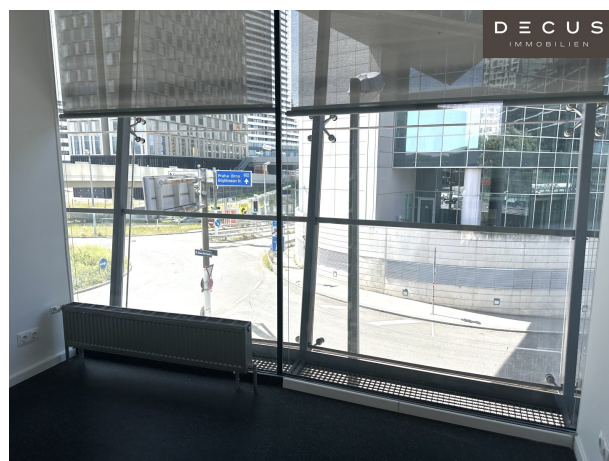
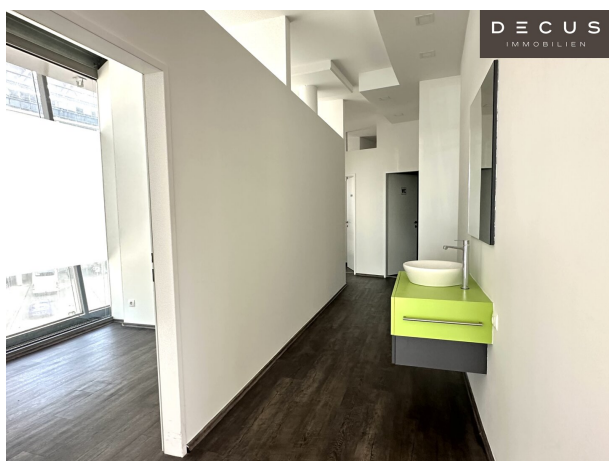
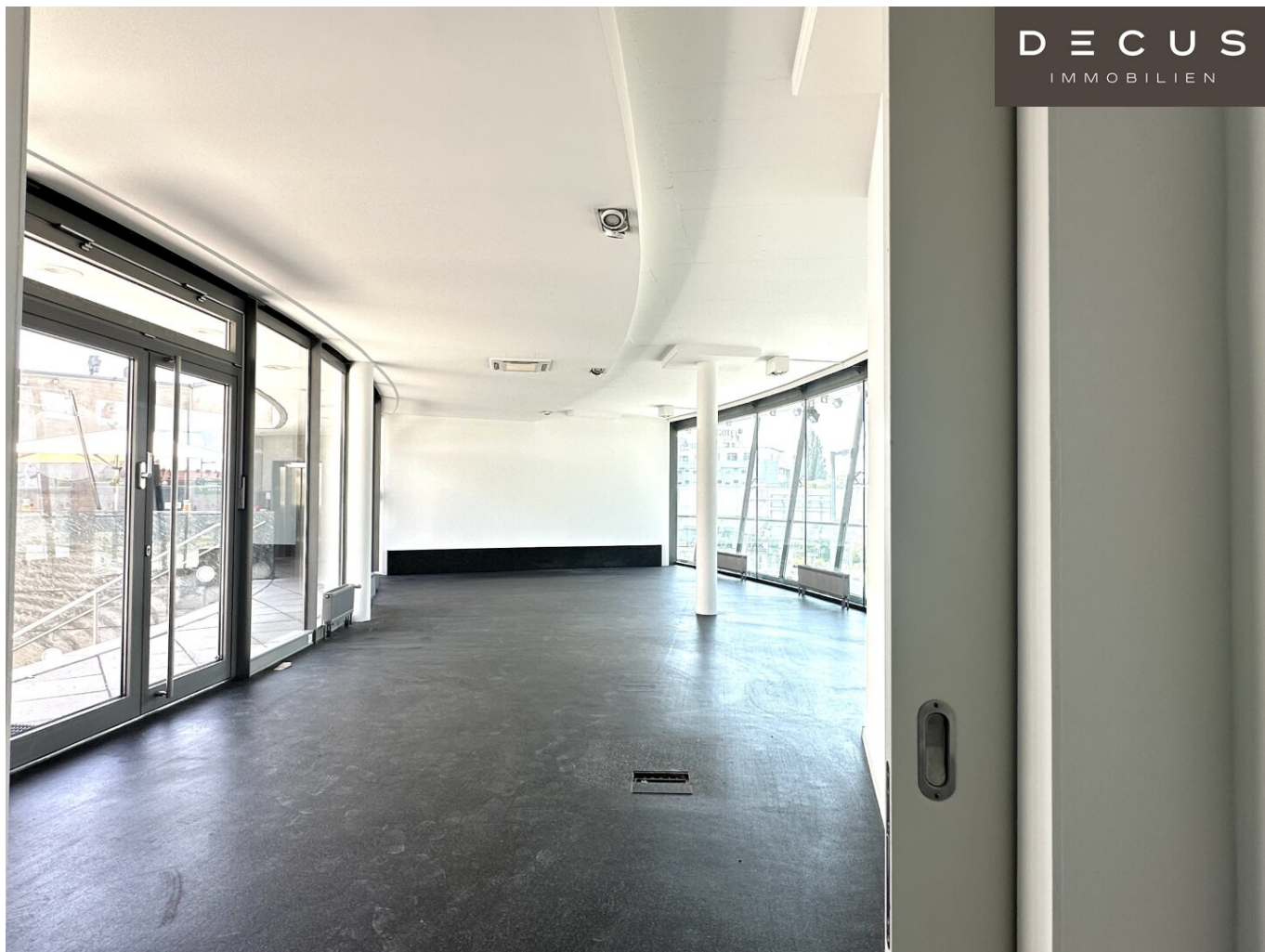
DECUS  
IMMOBILIEN

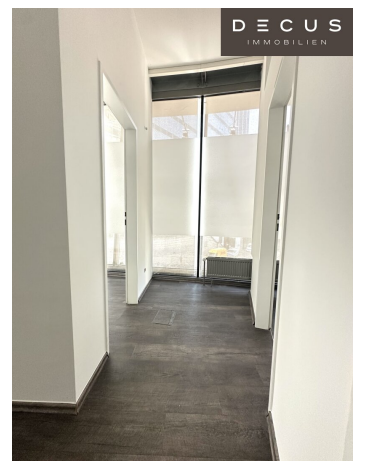
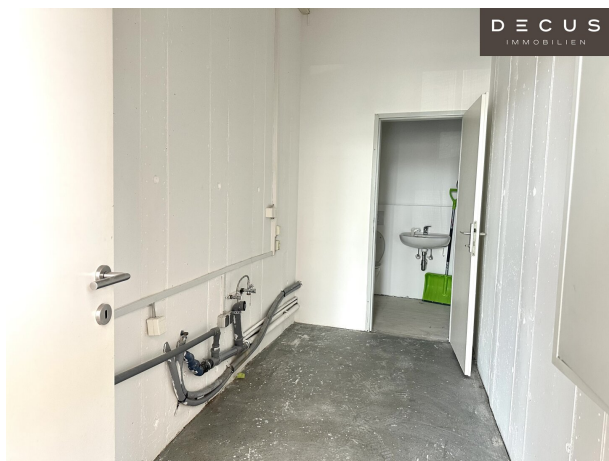
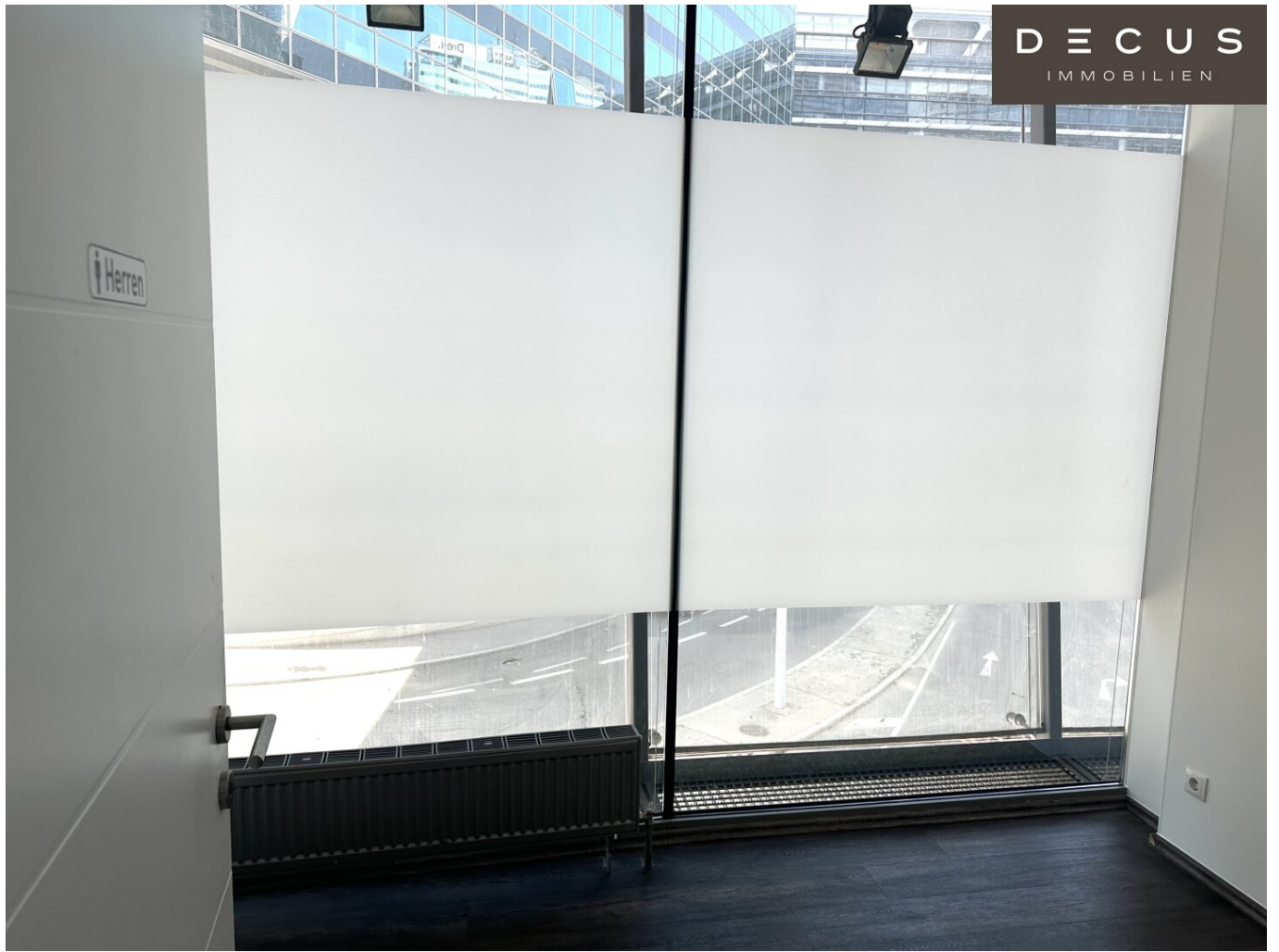






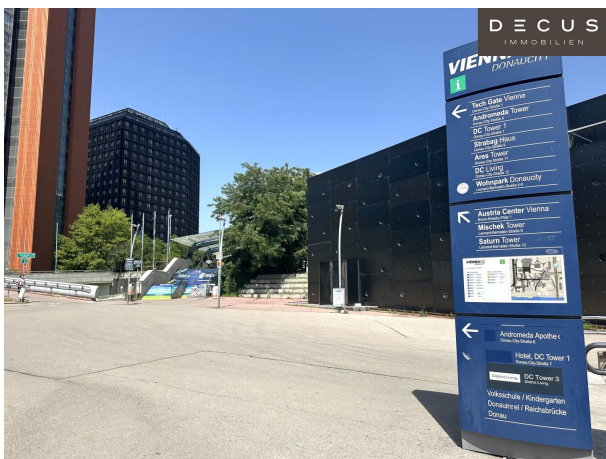


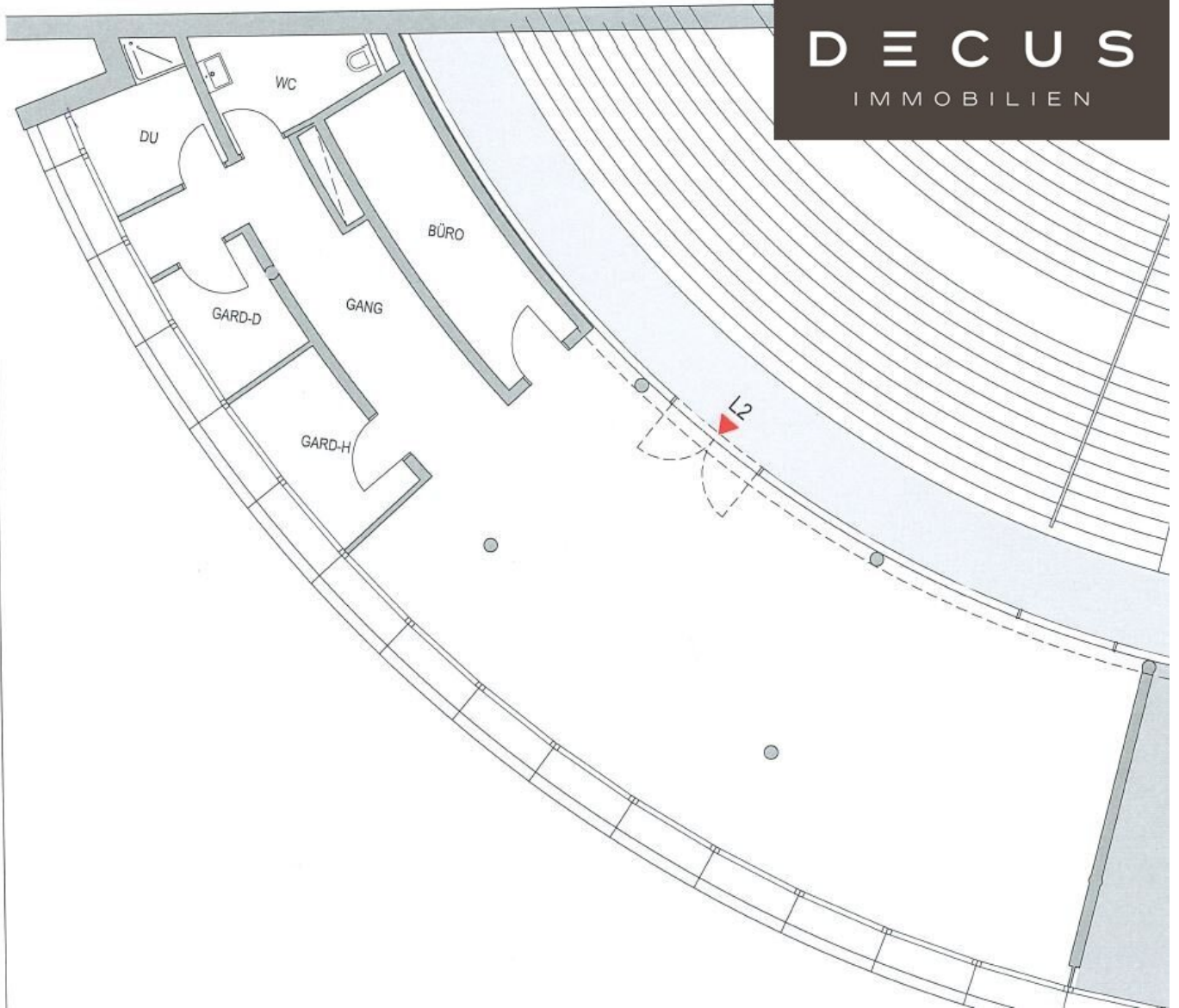




Damen

WC





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **prominente, moderne Gebäude in der Donau-City** mit perfekter Verkehrsanbindung, sowohl an die Autobahn als auch an die U-Bahn bietet eine interessante Architektur.

Die Umgebung sorgt für beste Infrastruktur, die den täglichen Bedarf hervorragend abdeckt - Gastronomie, Bäckereien, Trafik und eine Bank runden den Standort ab.

Das beliebte Erholungsgebiet, der **Donaupark** und die nahe gelegene Donauinsel finden Sie einen Steinwurf entfernt.

**Das gut sichtbare, helle und bestens frequentierte Objekt in der beliebten, aufstrebenden DONAU CITY** eignet sich für eine Vielzahl moderner Nutzungskonzepte.

**HINWEIS:** eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** samt vollständiger Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung mit)
- **Einwandfreie Bonität** ist für den Vermieter erforderlich
- **Achtung: Neugründungen** (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und genauer Prüfung akzeptiert

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 23.424,34)

Kaution, Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 35.136,54)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 11.712,16)

Monatsmiete: € 3.904,06 inkl. BK und Ust., exkl. Strom

**Ausstattung:**

- Auslagenfenster
- 1 open-space Fläche
- 1 Büro
- 1 Abstellraum
- Garderobe
- Dusche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fernwärme
- Kühlung (via Deckenkühlgeräte)
- **nicht barrierefrei**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 99,9kWh/m².

**Stellplätze:**

Garagen in der nahen Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

Mit der U1 Station 2VIC, "Kaisermühlen" und den Autobus Linien 90A, 91A, 92A, 20B Station "Kaisermühlen" ist der Büroturm bestens an den Verkehrs sowohl öffentlich als auch individuell über die A22 und die Reichsbrücke angeschlossen.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

## Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Frau Sonja Macho** unter [+43 \(1\) 35 600 10](tel:+433560010) oder [macho@decus.at](mailto:macho@decus.at) gerne zur Verfügung!

## DECUS Immobilien GmbH

### *Hinweis:*

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) **3 Bruttomonatsmieten** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés.

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

GL2: 129 m² 20,00 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung) 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](mailto:macho@decus.at) persönlich zur Verfügung.

## **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-/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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap