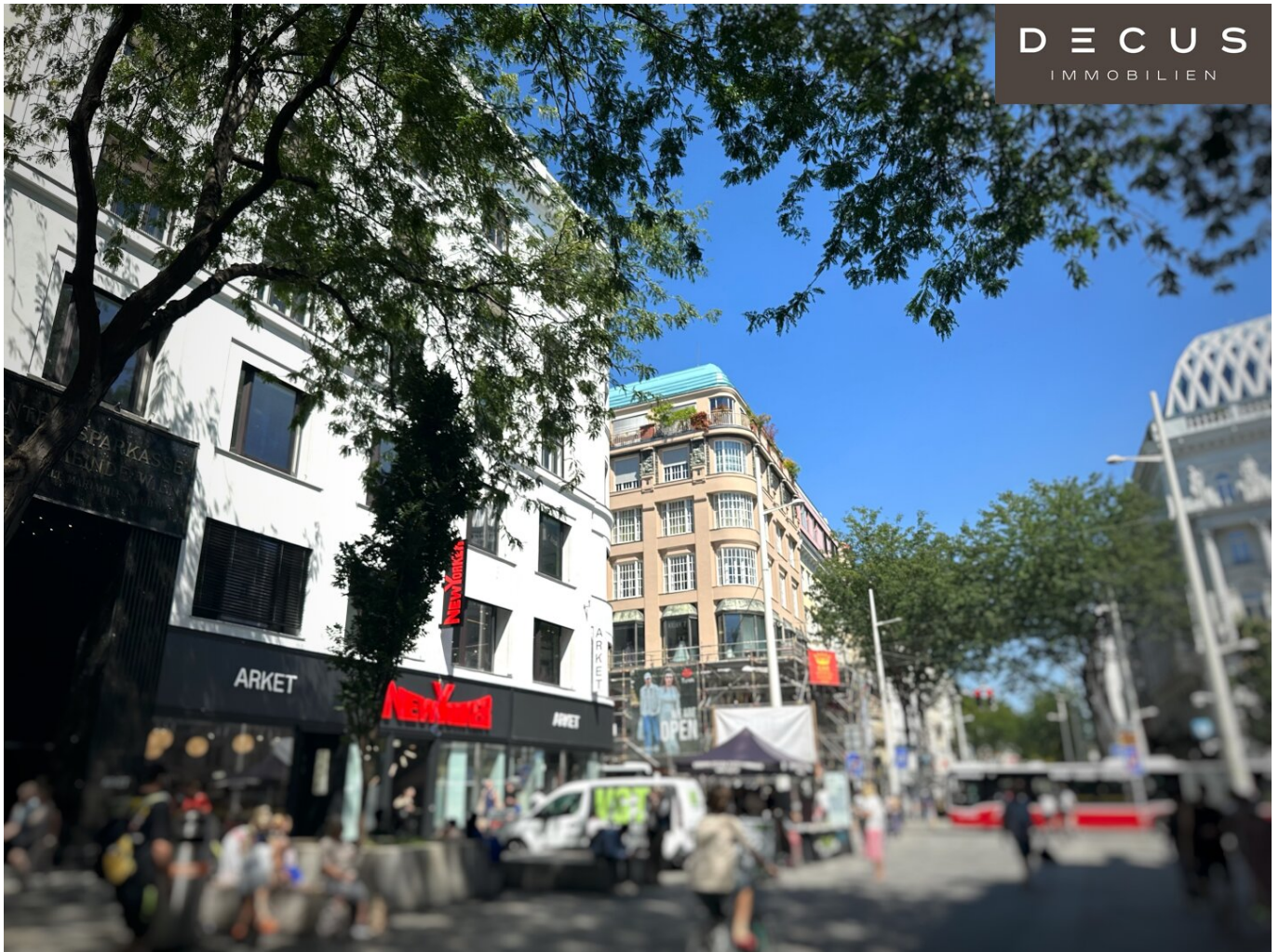


**+++ GEKÜHLTES ALTBAUBÜRO MIT BALKON +++
MAHÜ +++ U3 VOR DEM HAUS +++ (RESERVIERT)**



Objektnummer: 1149289/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	676,46 m ²
Heizwärmebedarf:	191,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	13.190,97 €
Miete / m²	19,50 €
Betriebskosten:	1.481,45 €
Heizkosten:	602,05 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

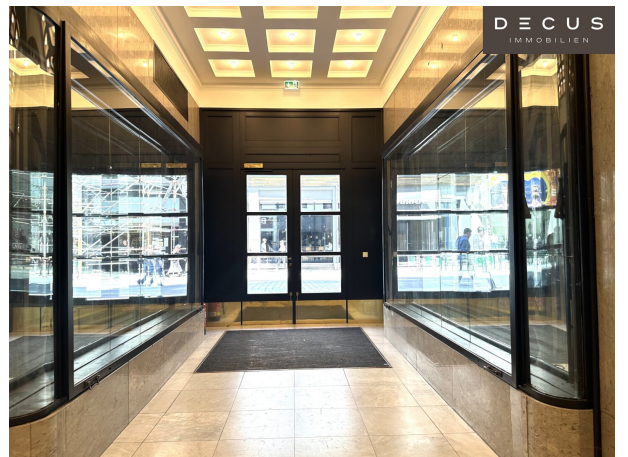
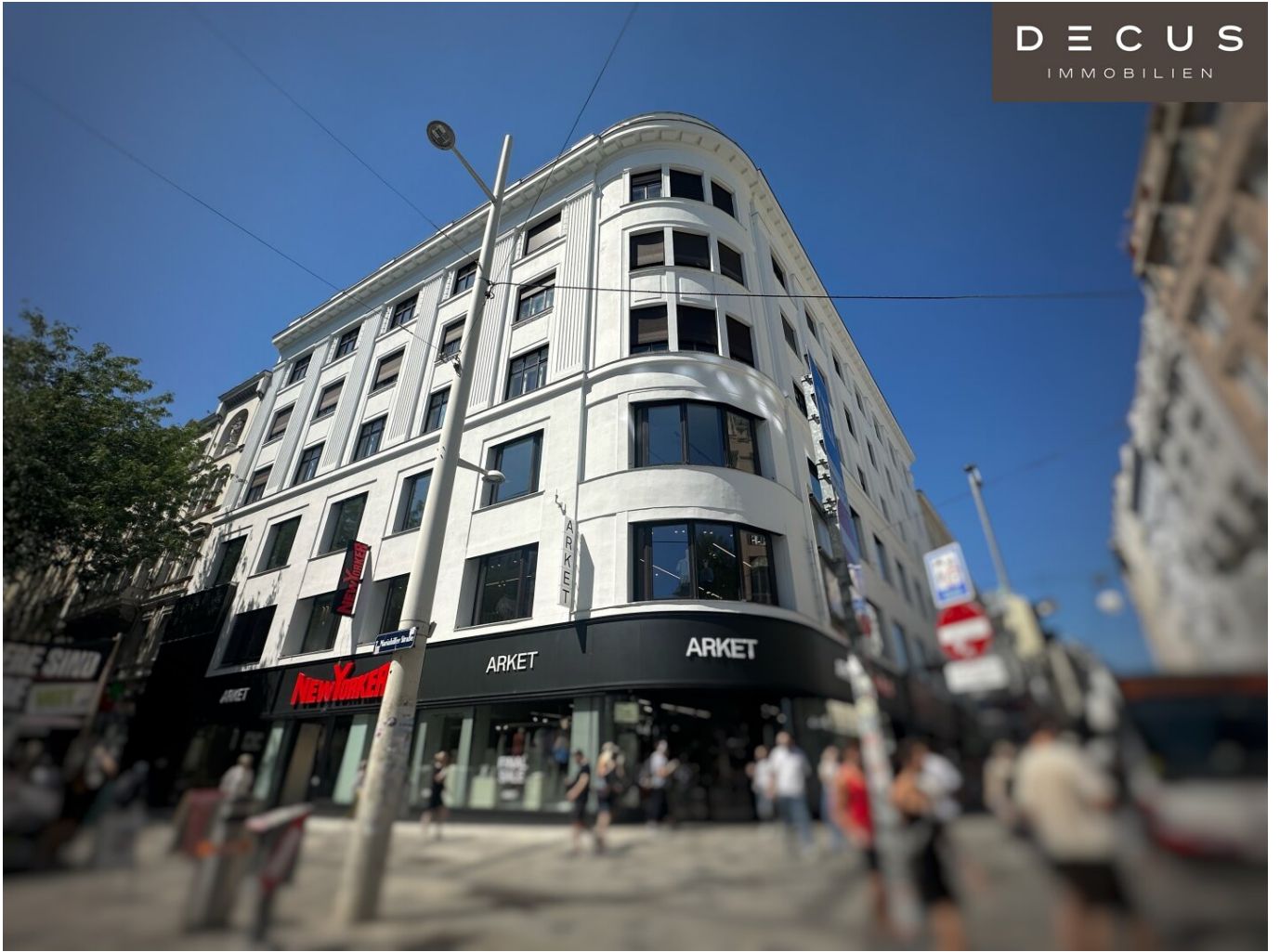
Ihr Ansprechpartner

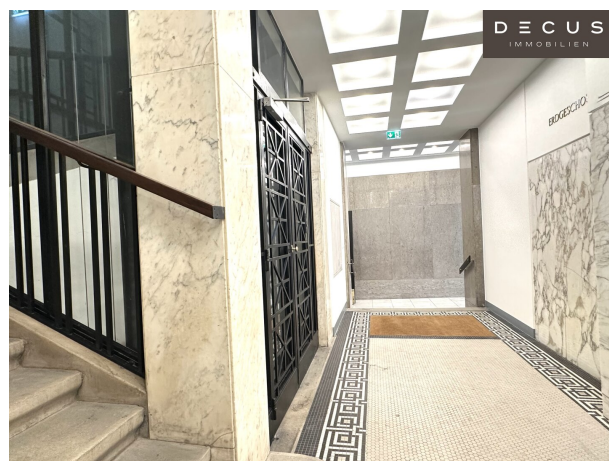
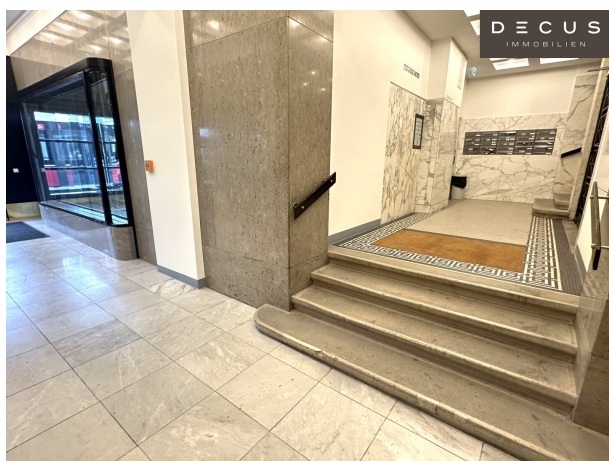
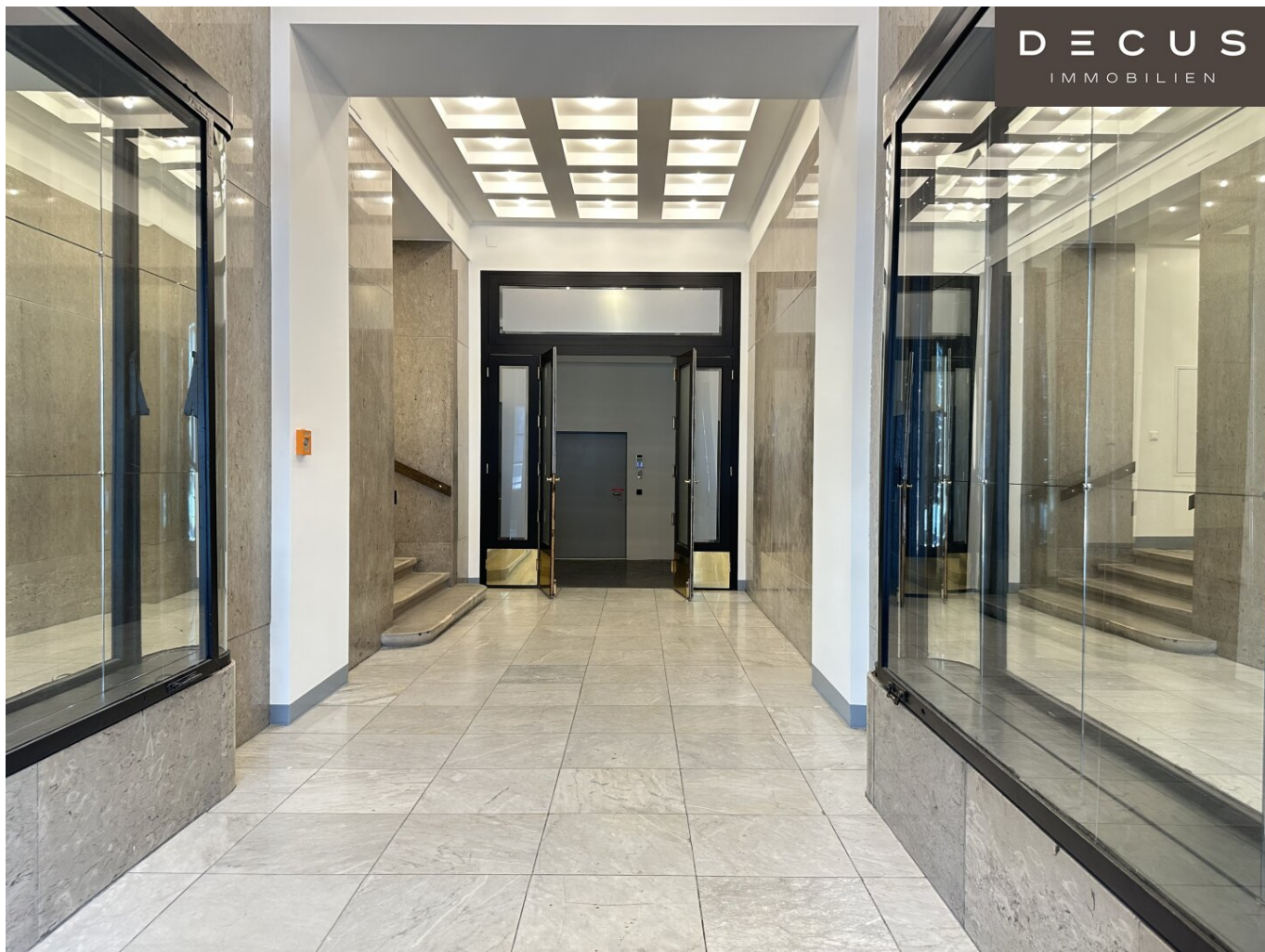


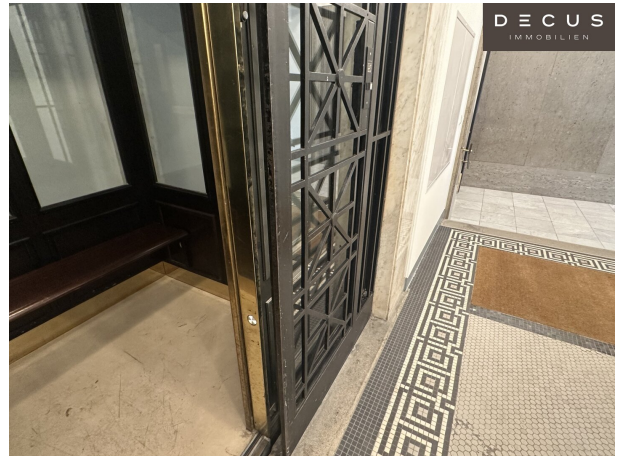
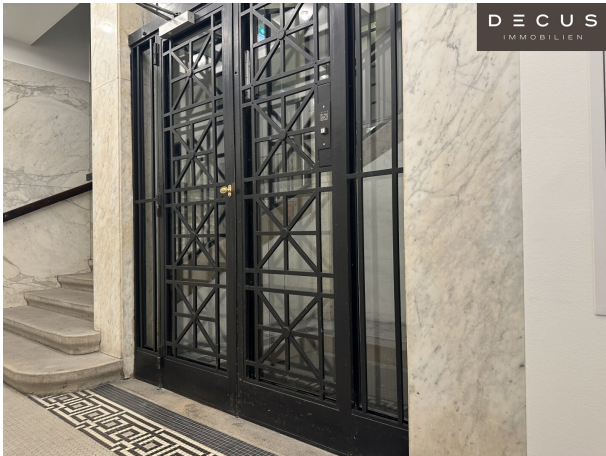
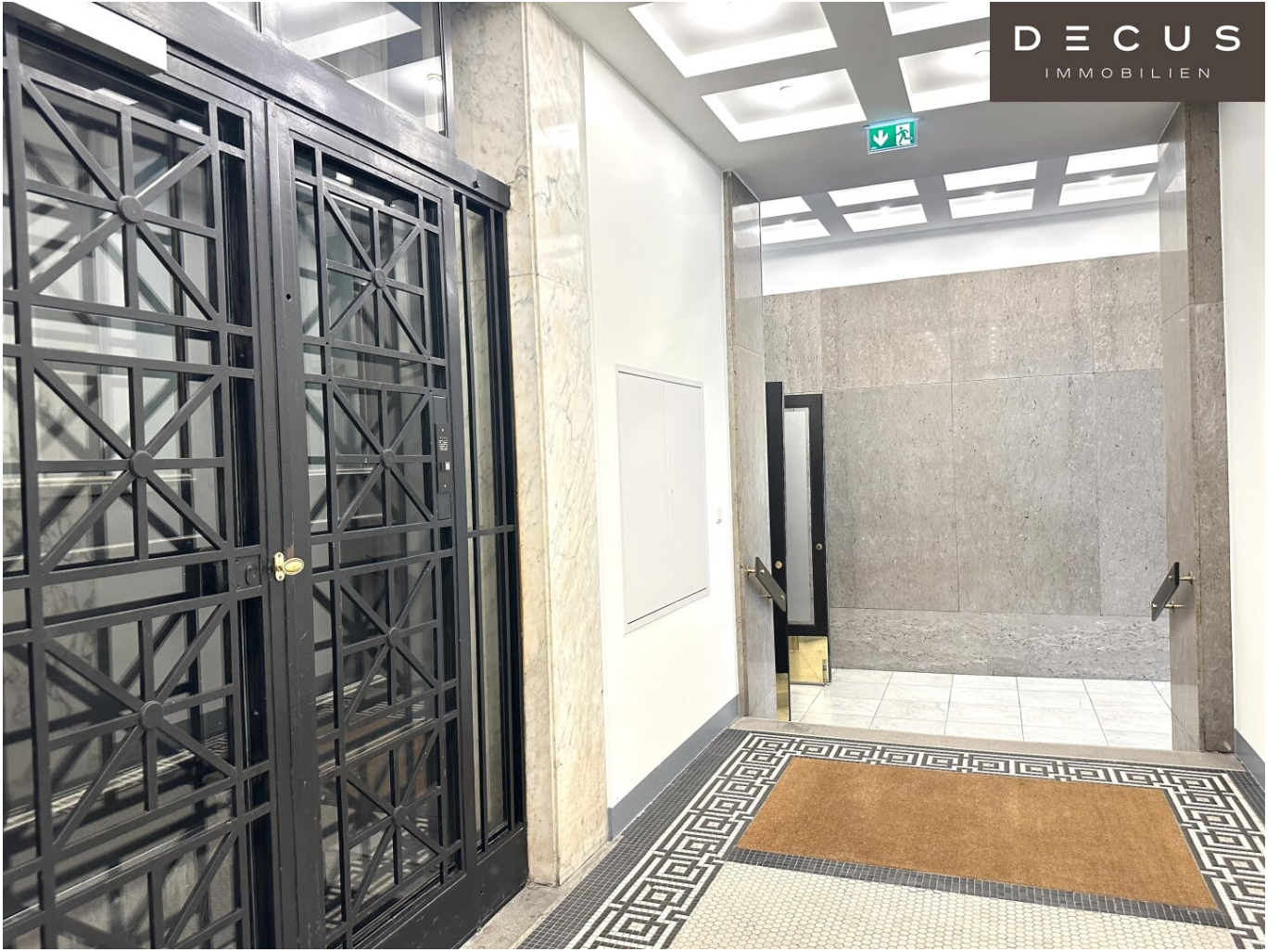
Sonja Macho

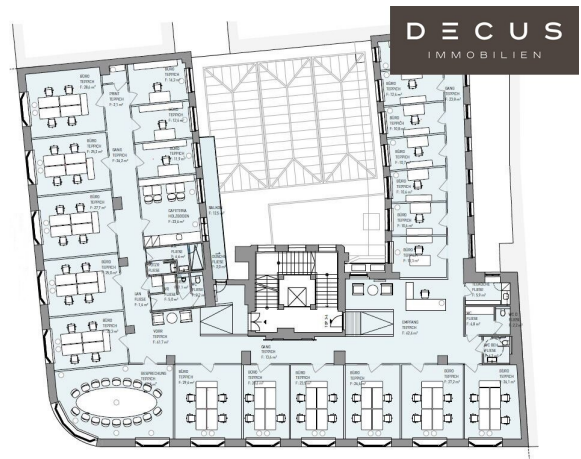
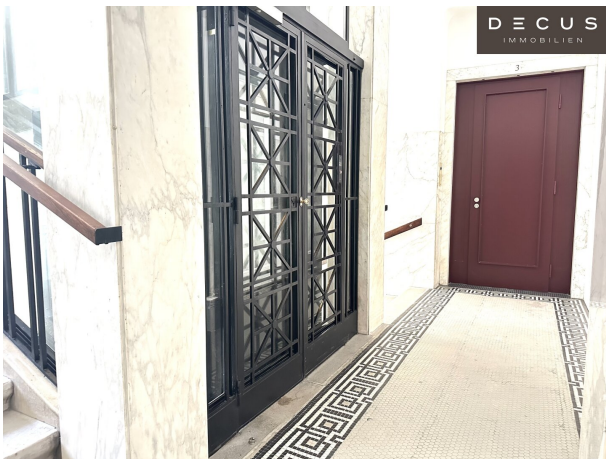
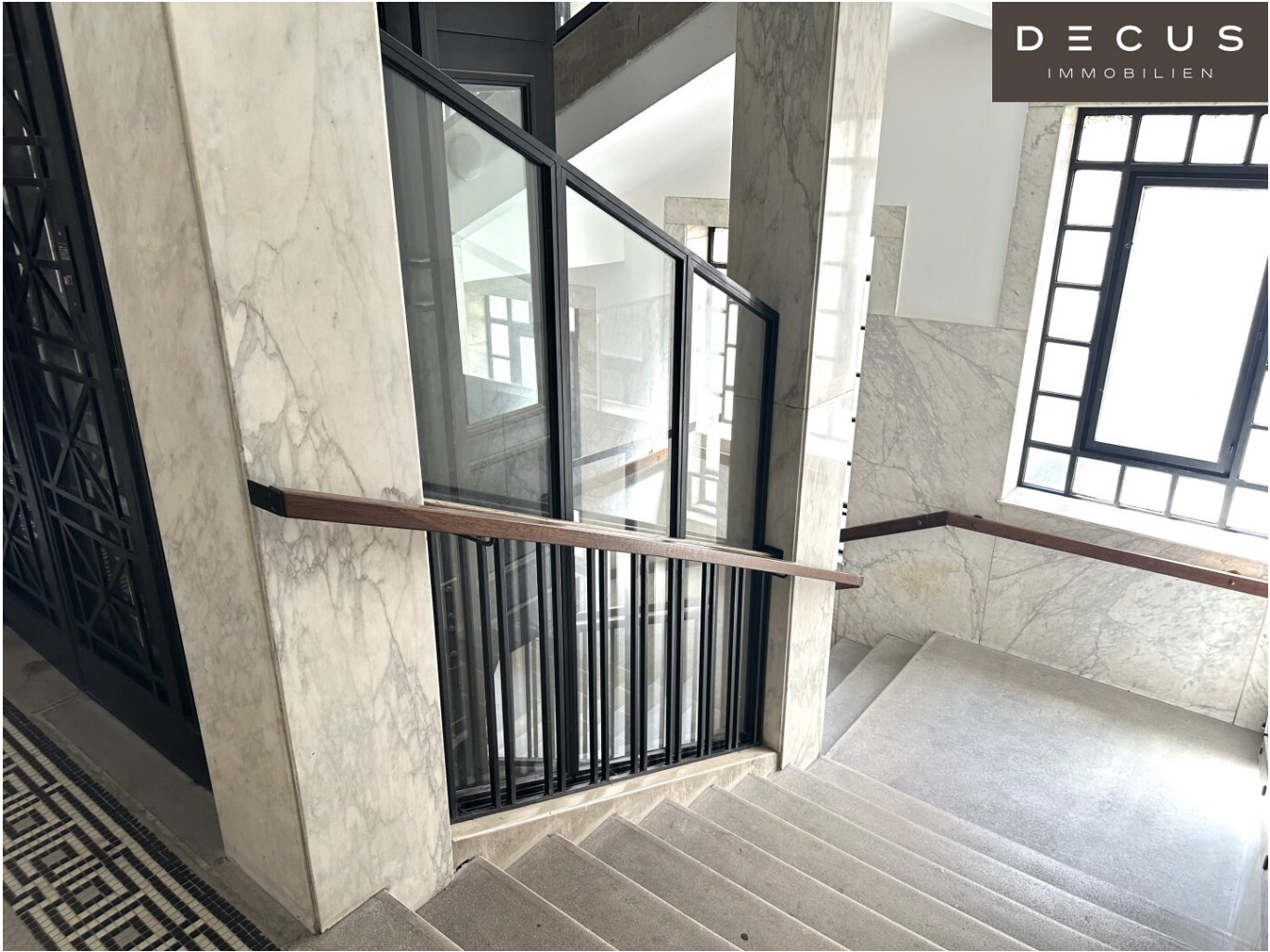
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

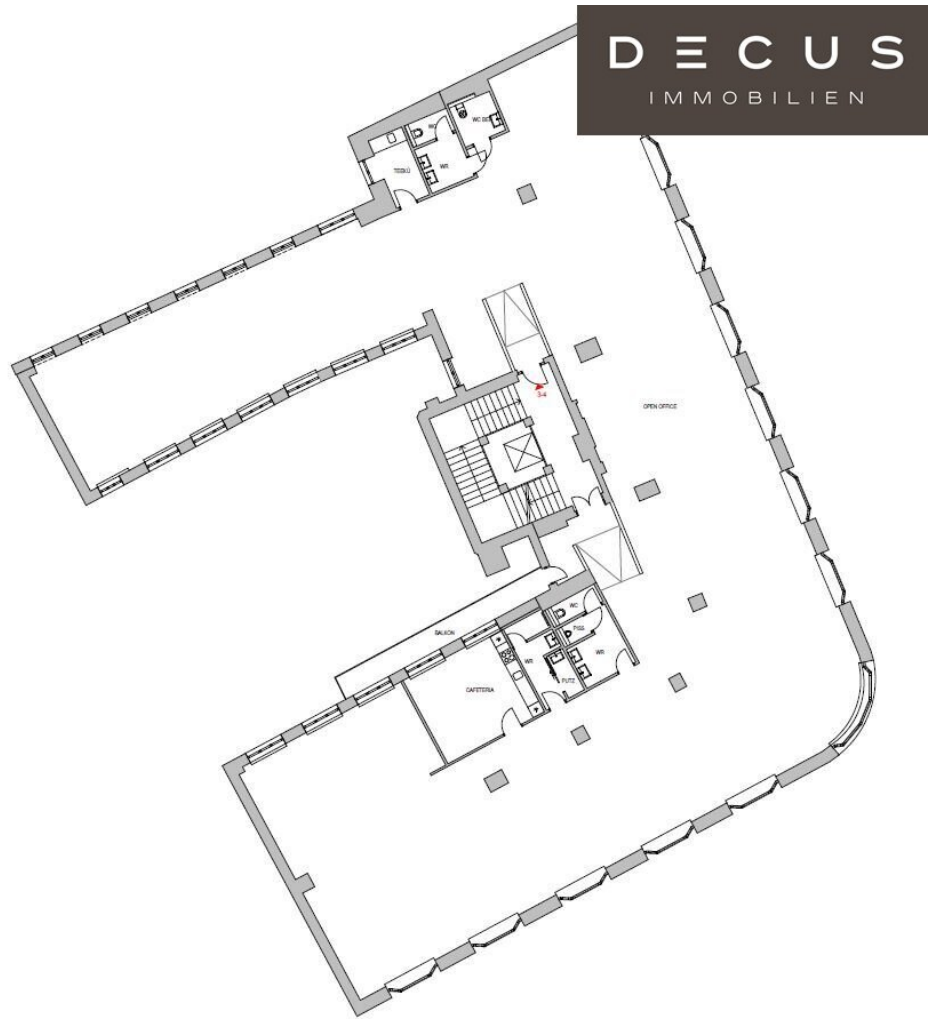
T +43 664 44 53 56 1











Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Nahezu Mitten auf Wiens bekanntester Einkaufsstraße, unmittelbar an der U-Bahn Station "Zieglergasse".

Eine hervorragende Infrastruktur mit Lokalen und Geschäften jeglichen Bedarfs zeichnen die Büroadresse aus.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der perfekten Erreichbarkeit der Wiener City, ist dieser Standort besonders beliebt.

Hinweis:

Der Plan zeigt mögliche Wandeeinzüge, einen Belegungs- und Möblierungsvorschlag und ist nicht im Mietpreis enthalten.

Aktuell handelt es sich um OPEN-SPACE.

Die Fläche kann je nach Bedarf in Einzelbüros, Großraumbüros, Besprechungsräume, Gemeinschaftsbereiche oder Empfangszonen unterteilt werden.

Es kann ein angenehmes Arbeitsklima geschaffen werden und eignet sich für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und Individualität legen.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: 10 Jahre befristet, 3 Jahre Kündigungsverzicht

Hinweis: beste Bonität ist für den Eigentümer Voraussetzung

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 109.976,16)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 54.988,08)

Monatsmiete: € 18.329,36 inkl. BK und Ust., exkl. Strom

+++ RESERVIERT

Ausstattung:

- **open-Space** derzeit
- öffenbare Fenster
- abgehängte Decke
- Kühlung
- Teeküchenanschlüsse
- getrennte Sanitäreinheiten
- Server-/Abstellraum
- **ca. 13 m² Balkon**
- Personenlift
- Fernwärme
- **nicht barrierefrei**
- **Pläne: einerseits Bestand, andererseits Vorschlag**
- **Innenfotos werden nachgereicht**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 191,5kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3, Autobus: 13A, 14A, individuell - Straßenanbindung B1, B221 Flughafen Wien
Schwechat in ca. 25 Minuten erreichbar, Wien Zentrum in ca. 5 Minuten erreichbar

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 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-, 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 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 <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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap