

**+++ FORUM SCHÖNBRUNN +++ FLEXIBLE UND HELLE  
BÜROFLÄCHEN +++ IM BAUTEIL 2 +++**



**Objektnummer: 917864/1737**

**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>	388,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.244,75 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.053,61 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka-Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

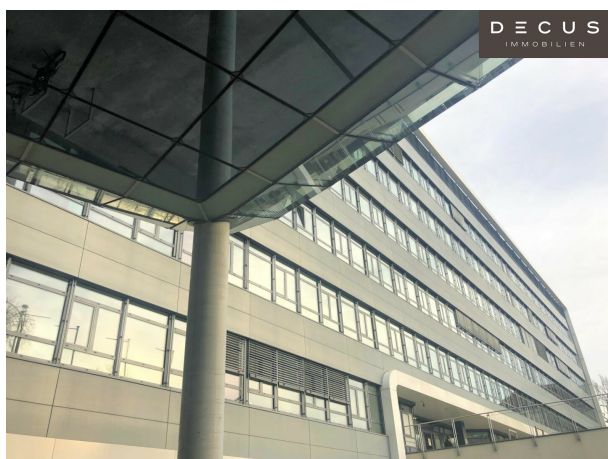
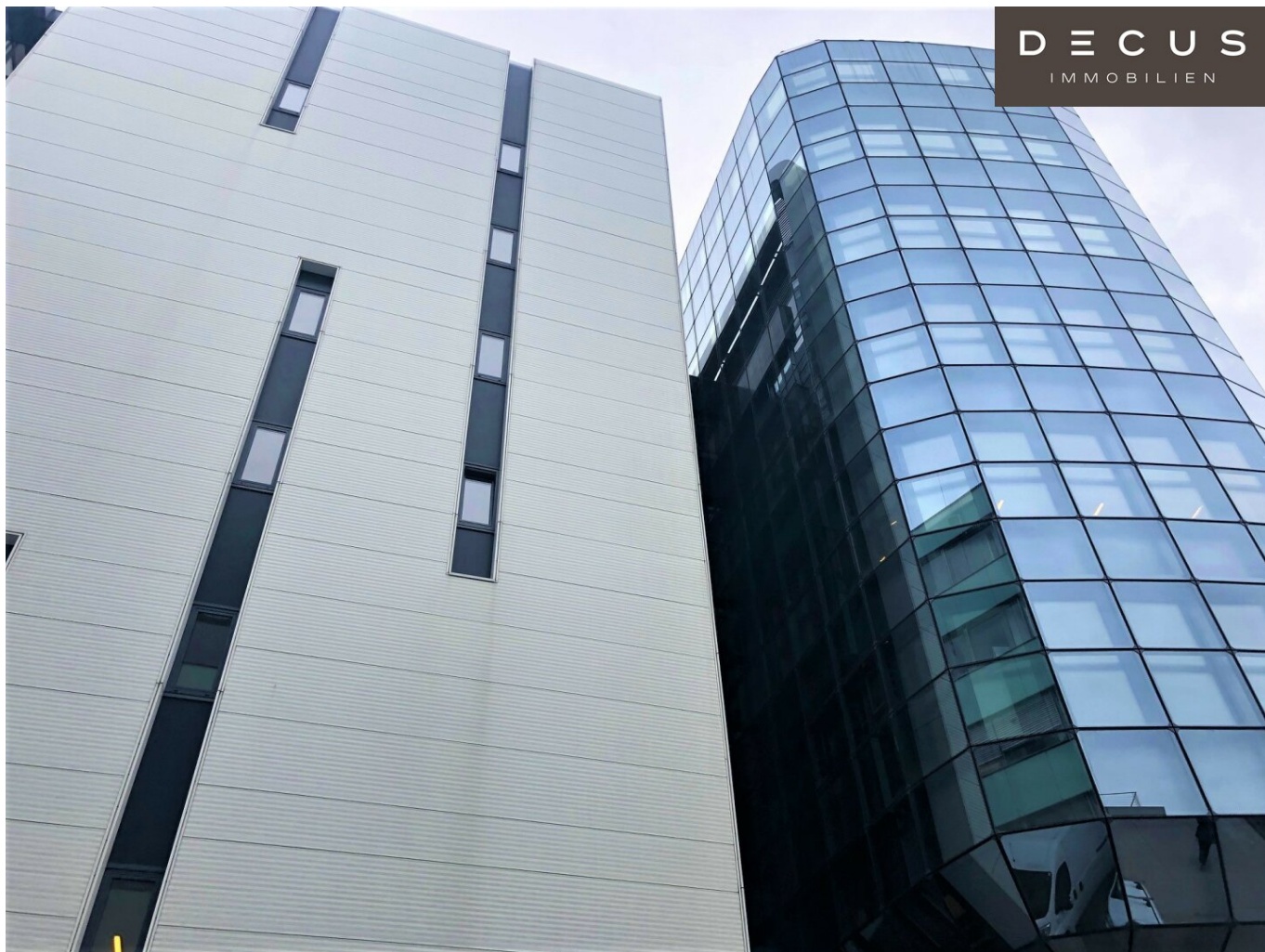
## Ihr Ansprechpartner



### 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







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der Bauteil 2 des 2011 errichteten Bürohauses **FORUM SCHÖNBRUNN** besticht nicht nur, durch die gute Sichtbarkeit des Gebäudes, sondern auch durch seine energiesparende Bauweise und zeichnet sich durch die effiziente Ressourcenhandhabung bestens aus. Der kristallartige Vorbau lässt die Büroräume mit besonderer Helligkeit erstrahlen.

Mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> bietet das von den Architekten Mascha & Seethaler geplante Haus als multifunktionales Bürogebäude ein Vielfalt an Nutzungsoptionen.

Das Haus, welches direkt **gegenüber dem Schlosspark Schönbrunn** liegt, wurde mit dem **LEED-Zertifikat in Gold** ausgezeichnet.

Durch die fußläufig erreichbaren Geschäfte des täglichen Bedarfs (bspw. Spar-Filiale in wenigen Metern zu erreichen) und umliegende Lokale ist die Infrastruktur bestens gegeben.

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

*Mietvertragsdauer: befristet, mindestens 5 bis 10 Jahre (ev. Rücksprache für kürzere Laufzeit bei kleineren Einheiten)*

*Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität*

*Provision: 3 Bruttomonatsmieten*

## Ausstattung:

- Zutrittskontrolle mit Kartenlesern für die Haupt- und Nebeneingänge im Erdgeschoss vorhanden
- Doppelboden
- Fliesen-/Teppichfliesen
- Bodendosen inkl. Standardbestückung
- öffnenbare Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- getrennte Sanitäreinheiten, tlw. Dusche
- eingerichtete Teeküche

- Heizung & Kühlung: durch Kühldecken & Radiatoren
- Beleuchtung: Einbauleuchten
- Trennwände in Gipskarton, Raumteilung nach Mieterwunsch
- Elektroausstattung über Bodendosen
- Sonderwünsche möglich, Raumteilung flexibel
- Glasfaseranbindung über Telekom oder Colt
- Personenlift
- **barrierefrei**
- **Facility Management vor Ort**
- **Pläne auf Anfrage**

***Lagerflächen: ca. 66 m<sup>2</sup> + ca. 168 m<sup>2</sup> verfügbar***

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 22kWh/m<sup>2</sup>.

**Stellplätze:**

Hauseigene Tiefgarage, *E-Ladstation Ausstattung möglich*

*Derzeit ca. 23 Stk. verfügbar*

ca. € 140,00/Stellplatz/Monat/netto exkl. BK

**Verkehrsanbindung:**

**U4 Station Schönbrunn in unmittelbarer Nähe**, Autobus Linie 10A, 2 Gehminuten entfernt; Die Südbahn ist über die A23 rasch erreichbar, wodurch der Flughafen Wien Schwechat nur ca. 20 Autominuten entfernt ist;

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-/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](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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap