

**+++ BÜROHAUS ECO5 +++ MODERNES und  
hochwertiges BÜRO +++ an der West-Einfahrt +++**



**Objektnummer: 917882/278**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Nutzfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.244,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	712,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

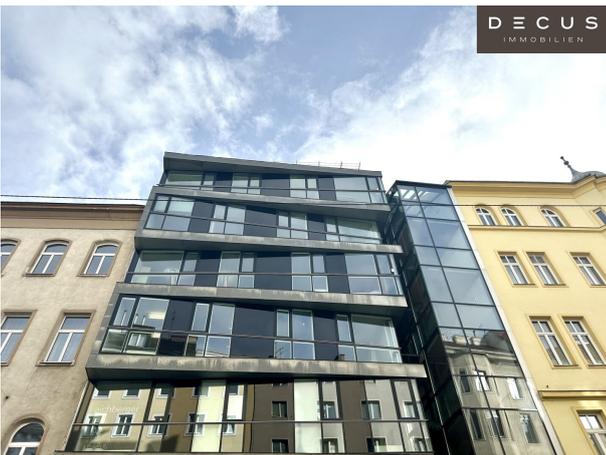
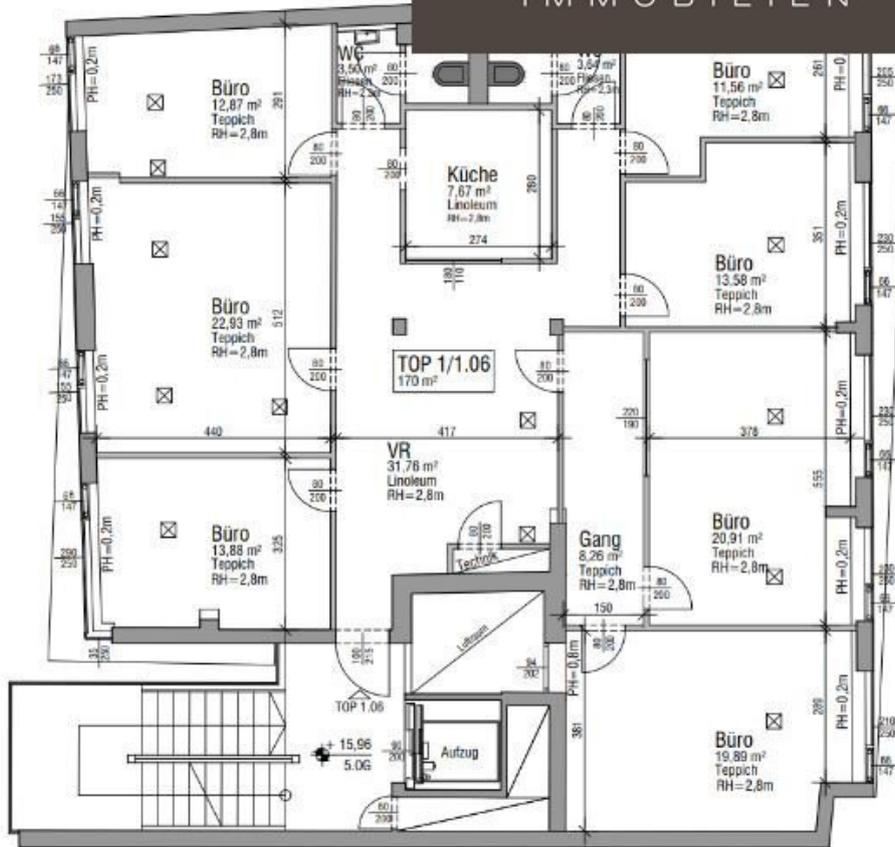
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

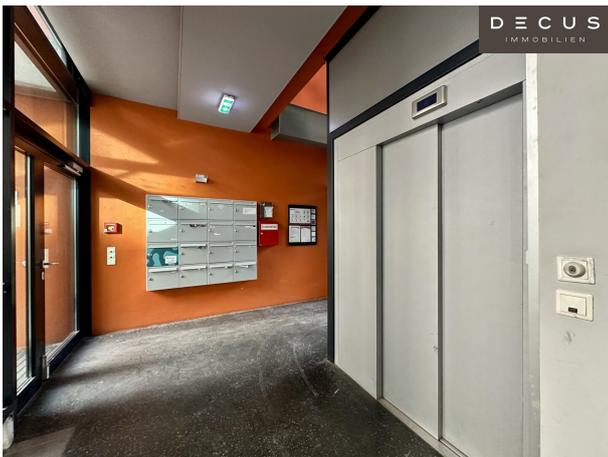
T +43 664 44 53 56 1

H +43 664 44 53 56 1

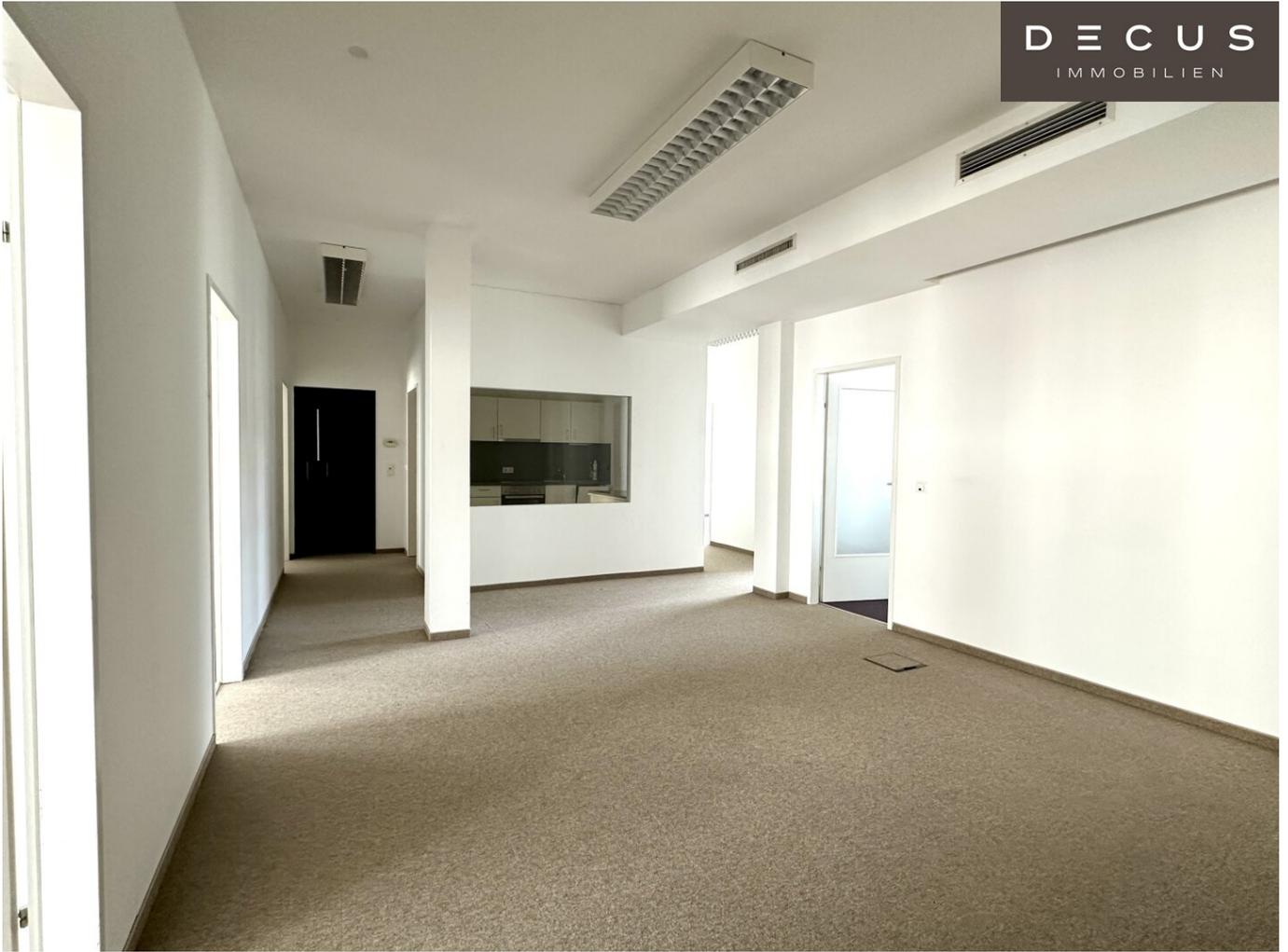
F +43 1 35 €

Gerne stehe  
Verfügung.





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



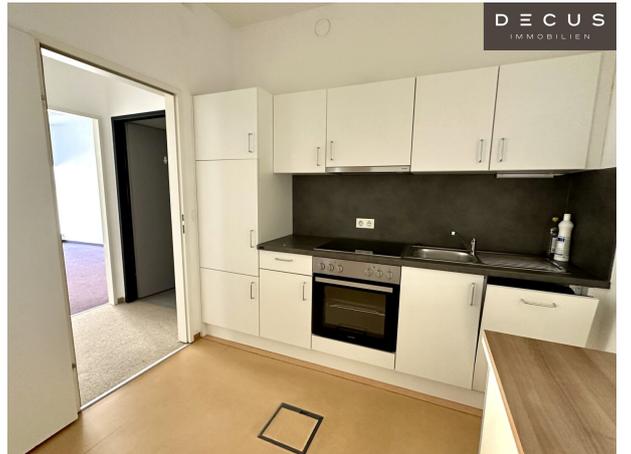
DECUS  
IMMOBILIEN

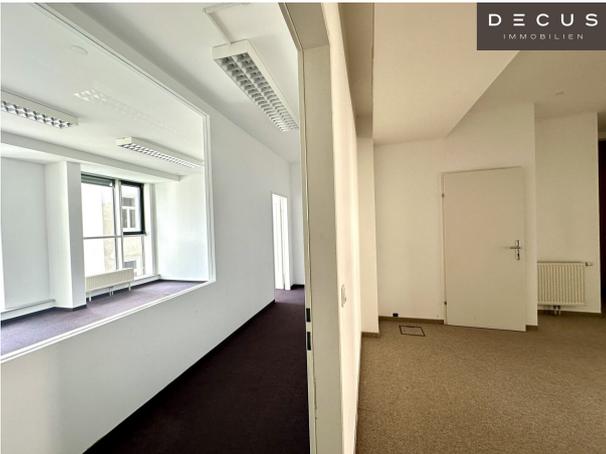


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

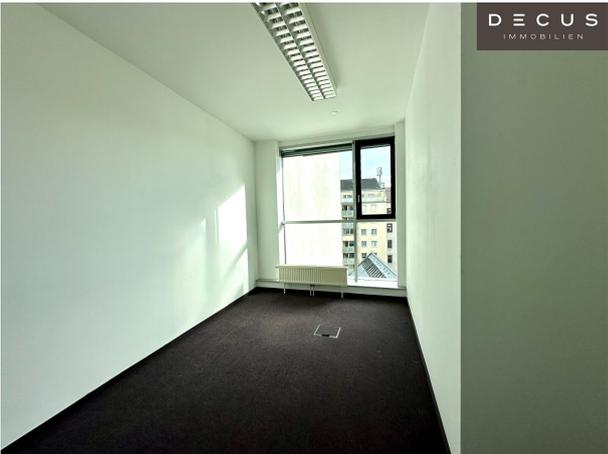




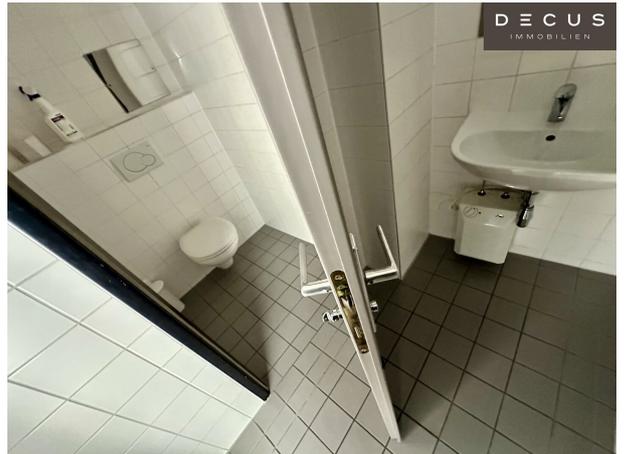
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



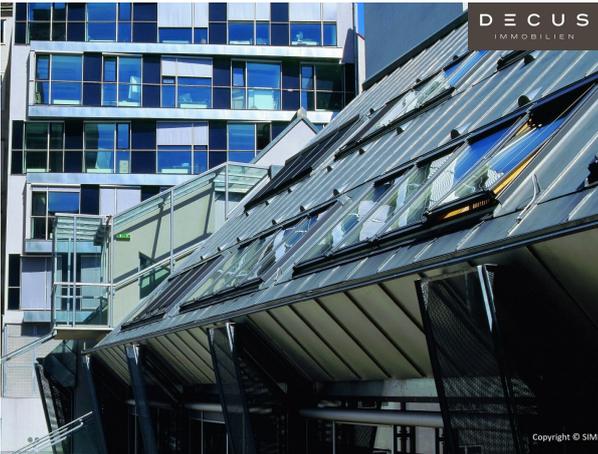
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



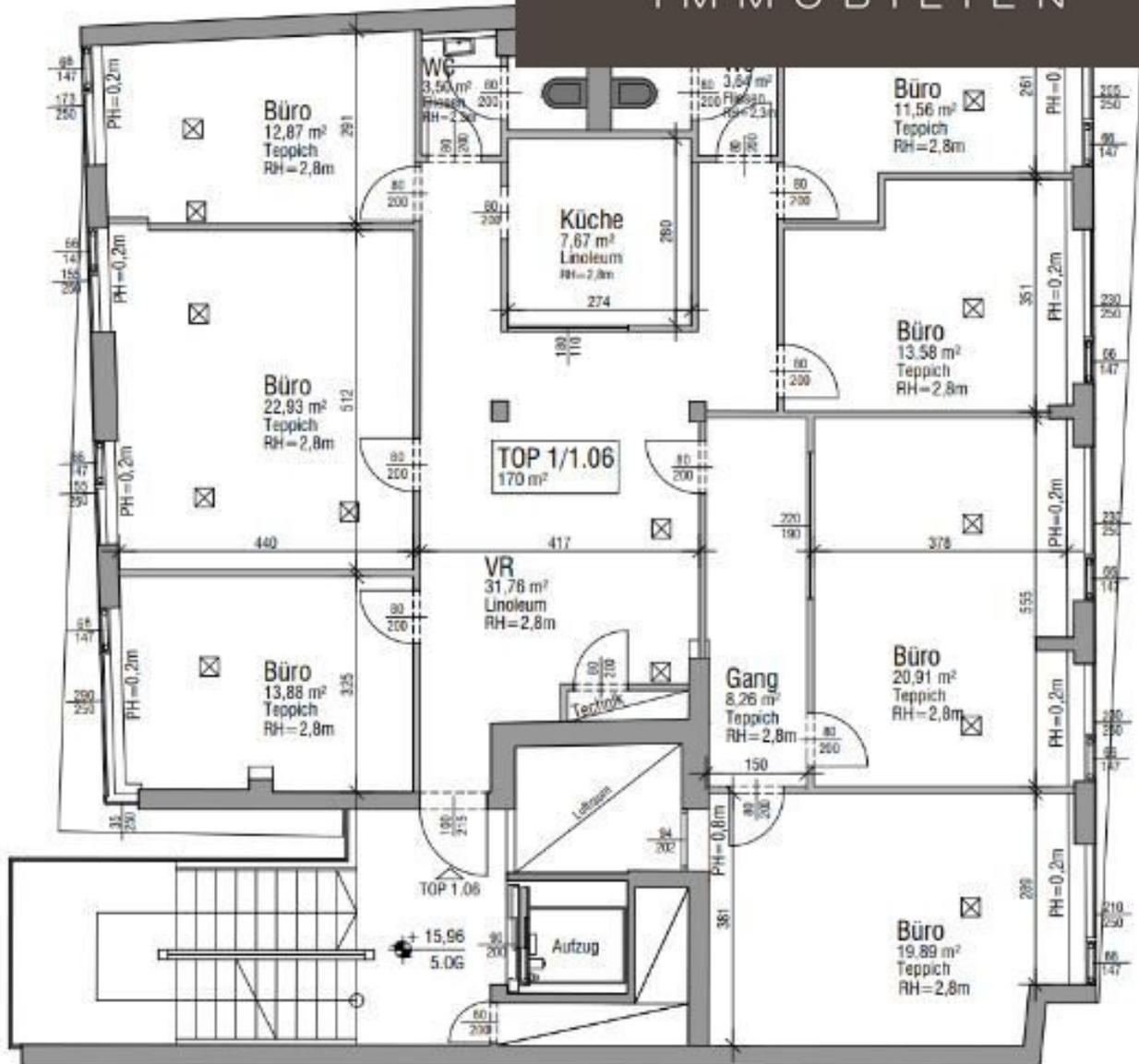
Copyright © SIM

DECUS  
IMMOBILIEN



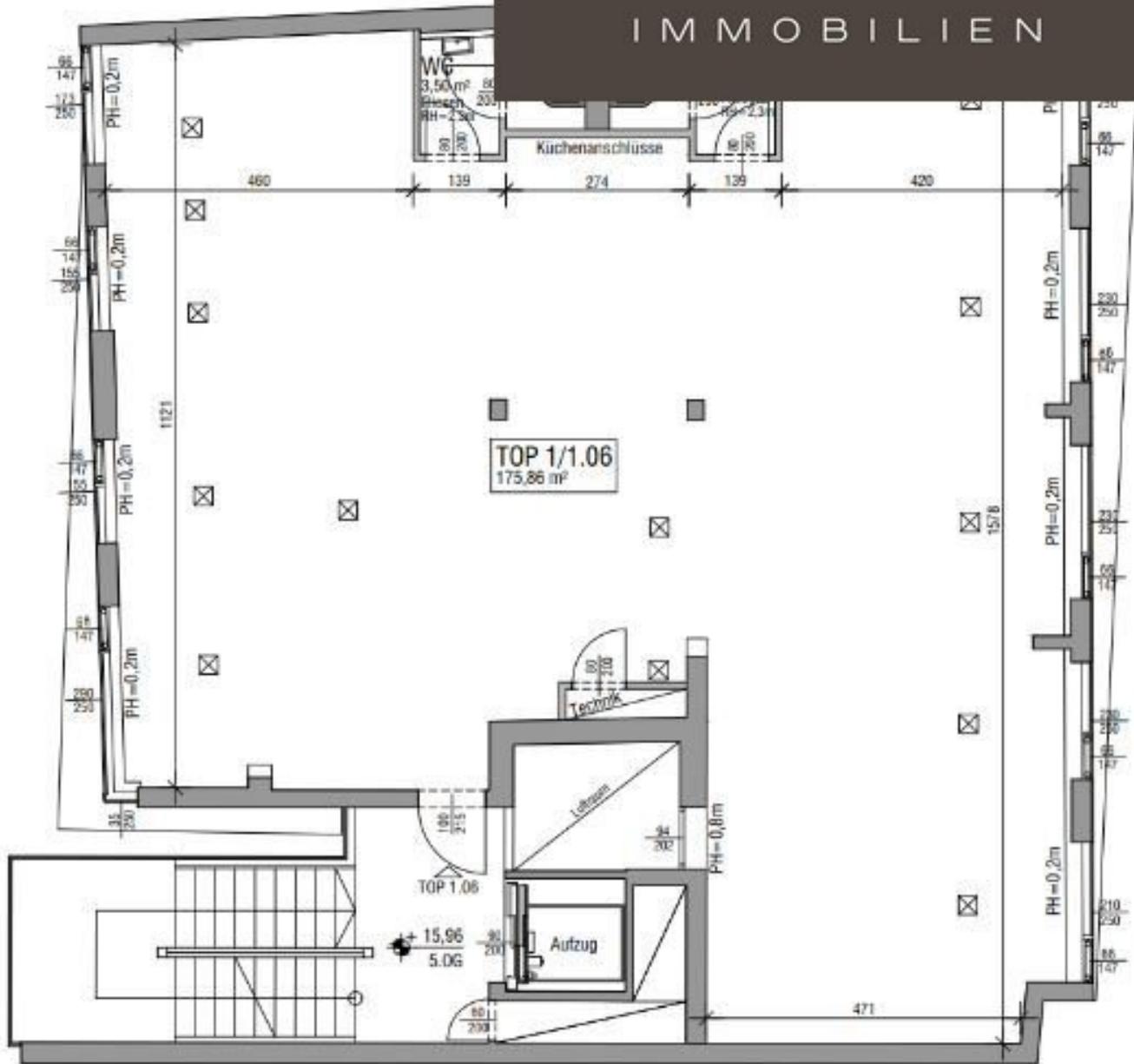
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die außergewöhnliche Formgebung des **ECO5** ist dem innovativen Konzept des Architekten Georg Driendl zu verdanken. Das moderne Gebäude, nahe dem Zentrum - wurde 2002 errichtet und fügt sich trotz seiner Andersartigkeit hervorragend in die gründerzeitliche Bausubstanz der Nachbarschaft ein.

Günstige Betriebskosten aufgrund der energieoptimierten Gebäudestruktur, sowie offenbare Fenster und eine hochwertige Ausstattung sprechen zusätzlich für dieses Objekt. Außenjalousien sorgen dafür, dass die Büros auch ohne Klimatisierung komfortabel sind. Der Innenhof des Gebäudes schafft angenehme und ruhige Atmosphäre.

ECO5 ist sowohl öffentlich als auch individuell perfekt erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur in der nahen Umgebung.

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

**+++ Kühlung gegen Aufpreis € 1,25/m<sup>2</sup>/Monat/netto**

*Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung (Mindestbindung 3 Jahre)*

*Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten - je nach Bonität*

*Provision: 3 Bruttomonatsmieten*

*Abwicklungshonorar, Hausverwaltung: € 370,00/netto*

**Gesamtmiete: € 3.548,16 / Monat / inkl. BK und Ust.**

## Ausstattung:

- flexible Raumteilung
- tlw. Glastrennwände

- lichte Raumhöhe 2,80 m
- tlw. Terrassen
- Bodendosen für Computerverkabelung
- Doppelboden
- **vorkonditionierte Lüftung (zentral gesteuert), tlw. Splitgeräte**
- computergerechte Beleuchtung
- tlw. Teppichboden, tlw. Linoleumboden
- getrennte WC-Gruppen
- **Gasheizung (zentral gesteuert im Haus, Absenkung am Wochenende)**
- Teeküche/bzw. Anschlüsse
- Gegensprechanlage

### **Büro ca. 176 m<sup>2</sup> | Straßentrakt:**

- Teppichboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- **7 zentral begehbare Räume** (davon 3 zentral begehbare Räume straßenseitig - Ausrichtung Westen; davon 4 zentral begehbare Räume hofseitig - Ausrichtung Osten;)
- eingerichtete Teeküche
- Bodendosen
- EDV Verkabelung CAT5e vom Vormieter vorhanden
- vorkonditionierte Lüftung
- barrierefrei
- Personenlift

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 39kWh/m<sup>2</sup>.a

### **Stellplätze:**

Garage im Haus, Handfunksender

€ 168,00/Stellplatz/Monat/brutto

### **Verkehrsbindung:**

Die U4 Station "Margaretengürtel" ( max. 3 Minuten) und die U6 Station "Gumpendorferstraße" (max. 6 Minuten) sind fußläufig gut zu erreichen; Autobus Linie 12A (max.1 Minute) zu Fuß. Individuell gelangt man über den Knoten Gaudenzdorfer Gürtel (ca. 200 m entfernt) bestens zum Standort.

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 Auftraggeber 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.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap