

**+++ SCHLOSS HETZENDORF +++ ehemalige Druckerei**  
**+++**



**Objektnummer: 1149360/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzendorfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	114,00 m²
Heizwärmebedarf:	158,80 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.425,00 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	310,08 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## 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

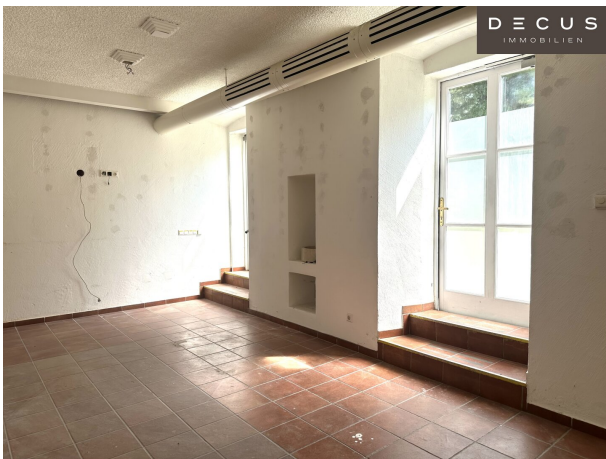
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



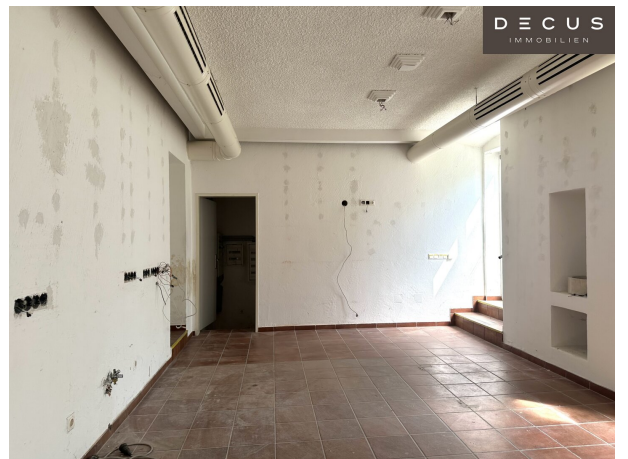
DECUS  
IMMOBILIEN



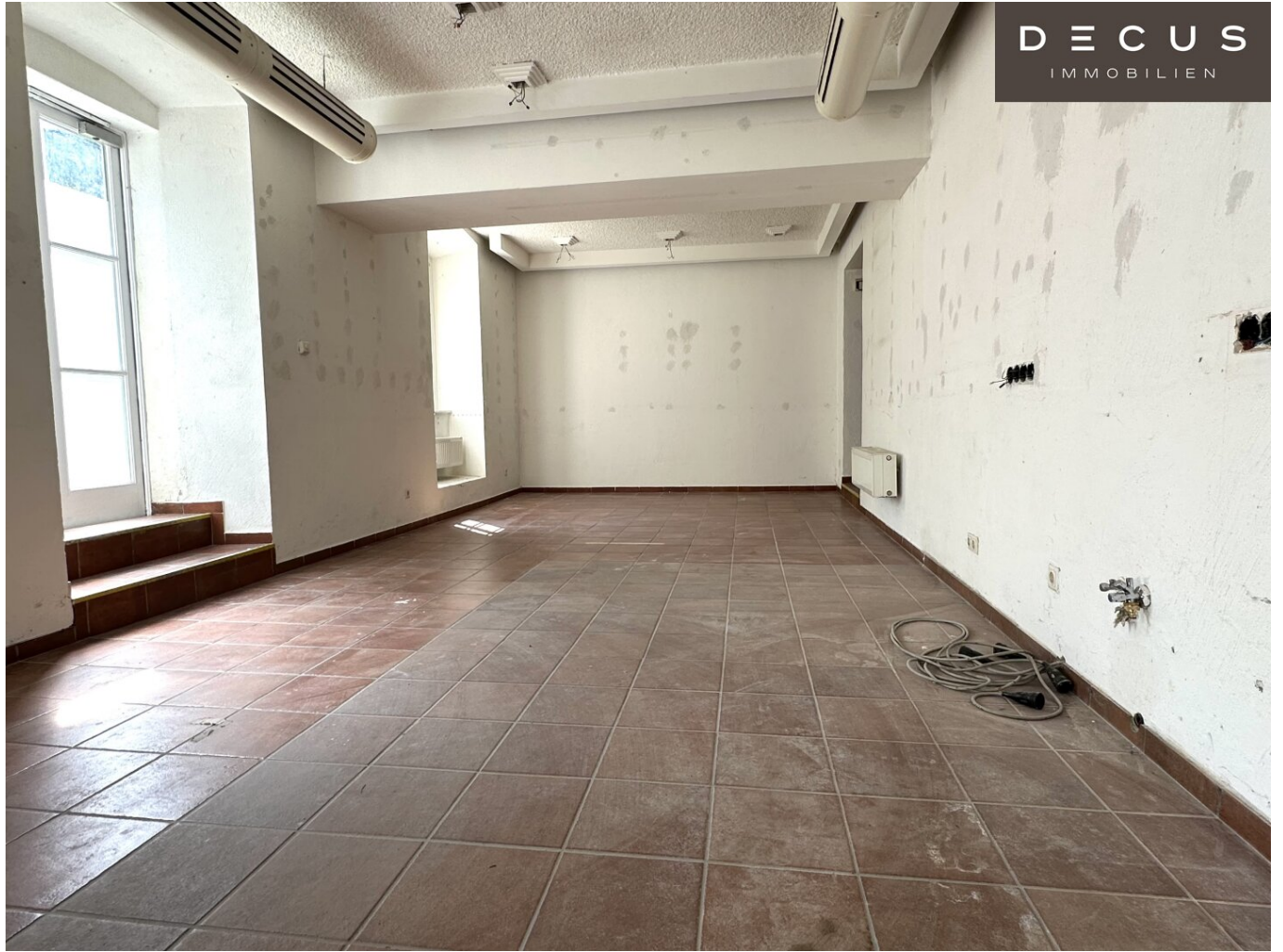
DECUS  
IMMOBILIEN

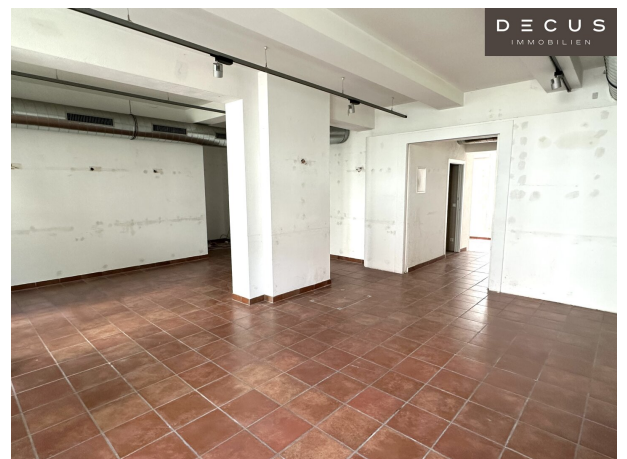
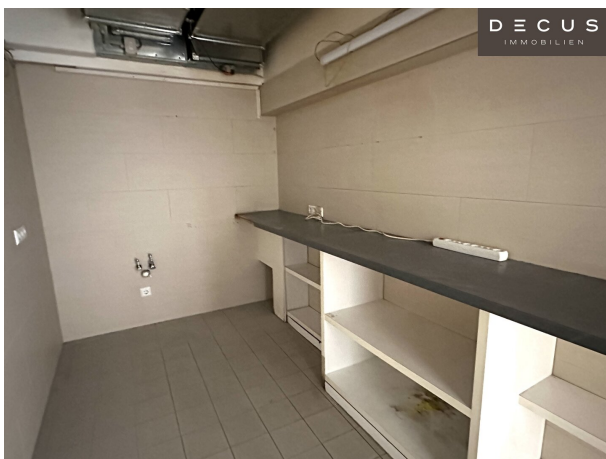


DECUS  
IMMOBILIEN

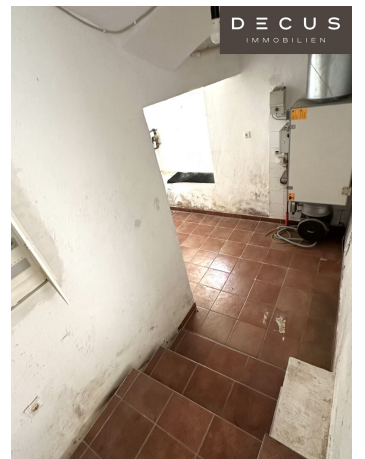
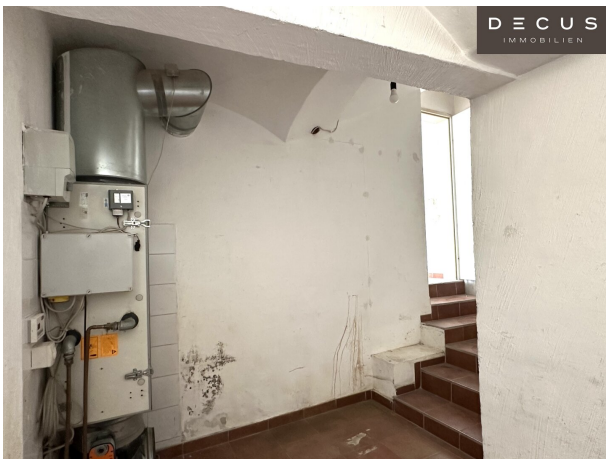
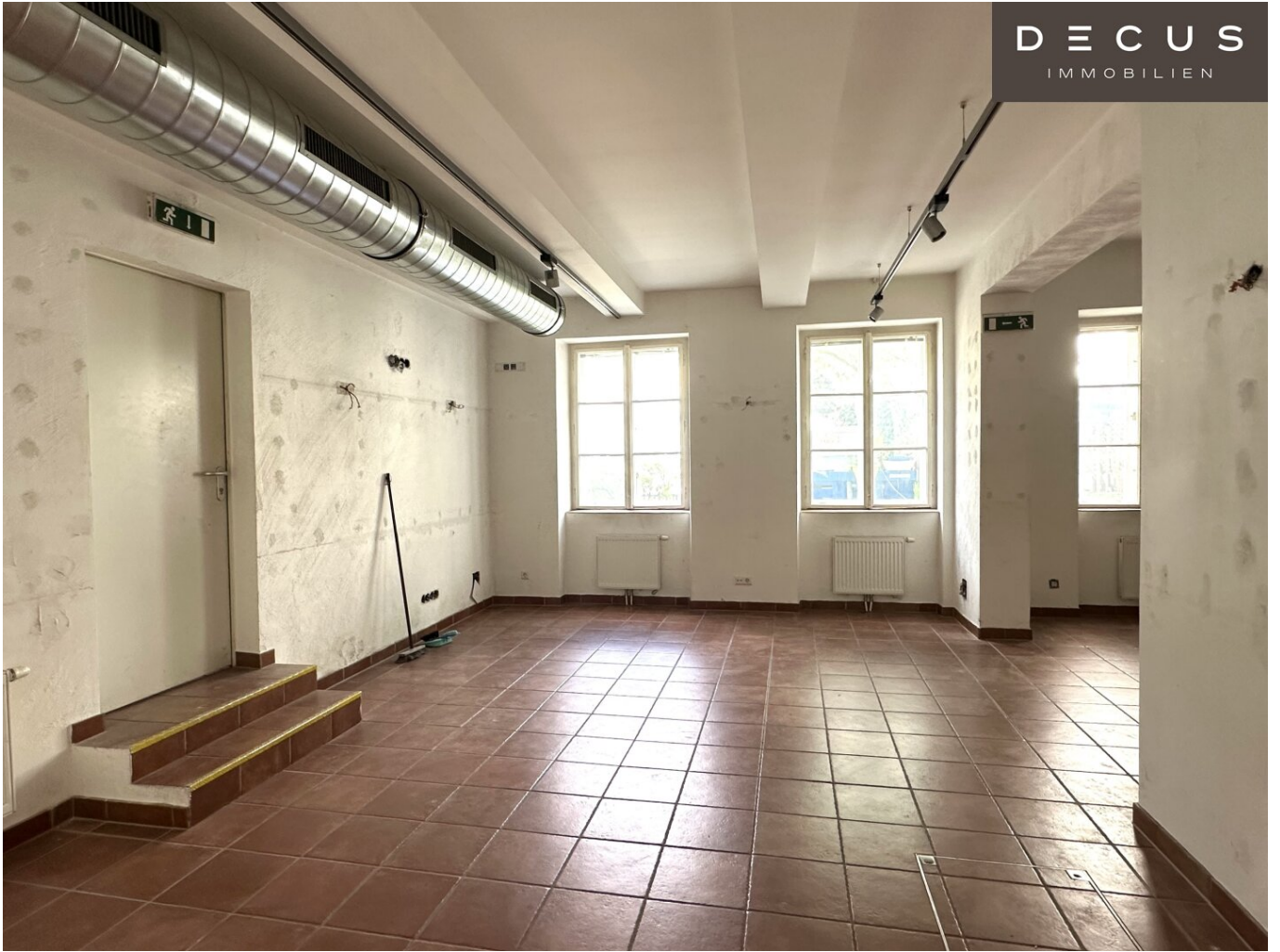














DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## HINWEIS:

Bitte nur **SCHRIFTLICHE ANFRAGEN** mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.

Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Details genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen.

+ + + + + + + + + + + + + + +

## Objekt und Lage:

Die zur Vermietung stehende **Erdgeschossfläche mit ca. 114 m<sup>2</sup> (unsaniert)** befindet sich im wunderschönen Schlosspark und wurde vormals als Druckerei genutzt.

Die Schlossanlage Hetzendorf ist optimal erschlossen, Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sowie die Parkanlage Schönbrunn mit Fasangarten, Schwimmbad, Zoo und Maria Theresien-Kaserne.

Die Fläche (**Trakt Pfarrerstöckl**) befindet sich einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, daher ist mit einem entsprechenden Investitionsaufwand mieterseits zu rechnen, aber Raum für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen lässt. Verschiedene Nutzungsszenarien sind denkbar, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Vermieter.

Das Ziel ist eine **langfristige Vermietung**, der Eigentümer ist bei konkreten Nutzungskonzepten grundsätzlich gesprächsbereit.

Eine mögliche Beteiligung vermierterseits, an Instandsetzungs-/Ausbaumaßnahmen, kann bei Anmietungsabsicht thematisiert werden.



Nettomiete, wie liegt und steht: € 12,50/m²/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 2,72/m²/Monat/netto exkl. Heizung und Strom

**Miete, Monat: € 2.082,10 inkl. BK und Ust. exkl. Heizung und Strom**

Mietvertragslaufzeit: befristet, max. 20 Jahre, mind. 10 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

#### **Ausstattung und Zustand:**

- **auf Fotos ersichtlich**
- 3 Eingänge
- 2 großzügige Räume plus Nebenräume
- getrennte Sanitäreinheiten
- keine Kühlung
- geheizt wurde über Lüftung (nicht am Letztstand)
- Heizung, sowie Elektrik erneuerungsbedürftig
- nicht barrierefrei

#### **Hinweis:**

Der zur Verfügung stehende Plan, wird samt Exposé-Unterlagen gerne übermittelt.

(Die vorhandenen Pläne dienen zur Orientierung, eine erneute planerische Aufnahme durch Architekten ist voraussichtlich zur individuellen Konzeptentwicklung erforderlich.)

**Energieausweis** liegt vor

Heizwärmebedarf: 158,80kWh/m².a

**Stellplätze:**

auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

mit der Straßenbahnlinie **62 zur Oper in 30 Minuten** - und der Autobuslinie 63A nach **Meidling mit Anschluss U4**, sowie **Niederhofstraße** mit Anschluss **U6 in 14 Minuten**.

Die Haltestellen sind geradezu vor der Parkanlage.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap