

**Preiswerte Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage**



**BÜRO.AT**

Büro- und Gewerbeimmobilien von

**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1149499/32**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	613,05 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.130,50 €
<b>Miete / m²</b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.219,24 €
<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

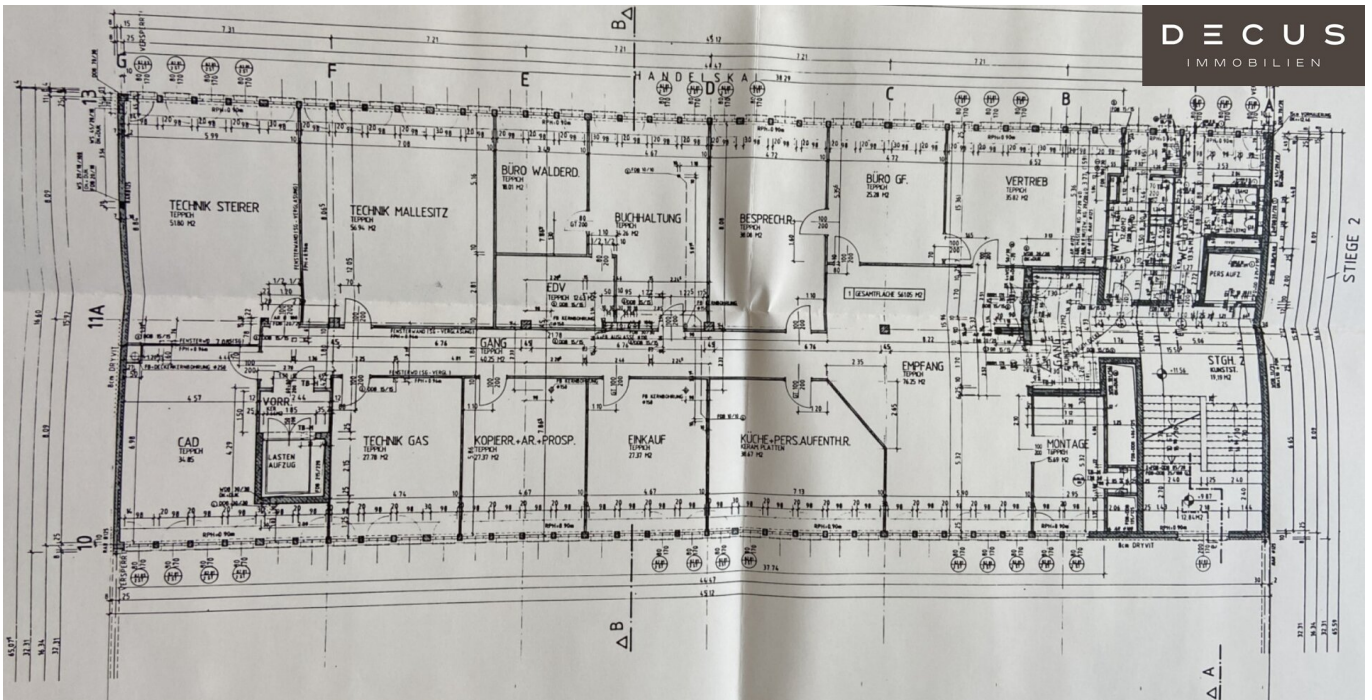


**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Wehlistraße und dem Handelskai im 20. Wiener Gemeindebezirk. Das Bürohaus verfügt über Büroflächen als auch Lagerflächen.

In direkter Umgebung befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte.

Zur Erholung befindet sich nördlich der Liegenschaft der Schmetterlingspark oder östlich das Ufer der Donau bzw. die Donauinsel.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung, exkl. 20% USt.) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Mietdauer:

Die Flächen können maximal für die Dauer von fünf Jahren angemietet werden. (Stand Jänner 2024)

## Ausstattung:

- Gas-Hauszentralheizung
- im Haus 27b gibt es eine zentrale Kühlanlage
- im Haus 29 sind Split-Klimaanlagen verbaut
- außenliegende Jalousien
- Tiefgarage im Haus

## Energieausweise

Wehlistraße 27 B - Stiege I - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 56,4 kWh/m².a



Wehlstrraße 27 B - Stiege II - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 51,3 kWh/m².a

Wehlstraße 29 - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 81,7 kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Garage im Haus

27B - ca. 34 Stellplätze verfügbar

29 - ca. 24 Stellplätze verfügbar

Stellplätze können je nach Verfügbarkeit um monatlich € xxx/netto angemietet werden.

### **Verkehrsanbindung:**

Nähe zur U6- Station "Handelskai" und zur S-Bahn.

Buslinien 11A, 11B und 5A

Straßenbahnlinie 2 und 33

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap