# + + + EG + 1.OG Bürofläche über 2 Ebenen + + + nahe VOTIVKIRCHE + + + (reserviert)

**Objektnummer: 1149563**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien |
| **Baujahr:** | 1997 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 367,12 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 89,10 kWh / m² * a |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.241,04 € |
| **Kaltmiete** | 7.349,74 € |
| **Miete / m²** | 17,00 € |
| **Betriebskosten:** | 1.108,70 € |
| **Heizkosten:** | 726,90 € |
| **Infos zu Preis:** | |

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

## Ihr Ansprechpartner

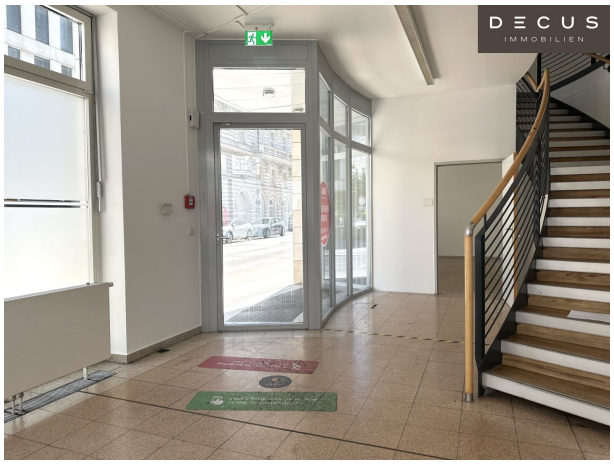
**Sonja Macho**

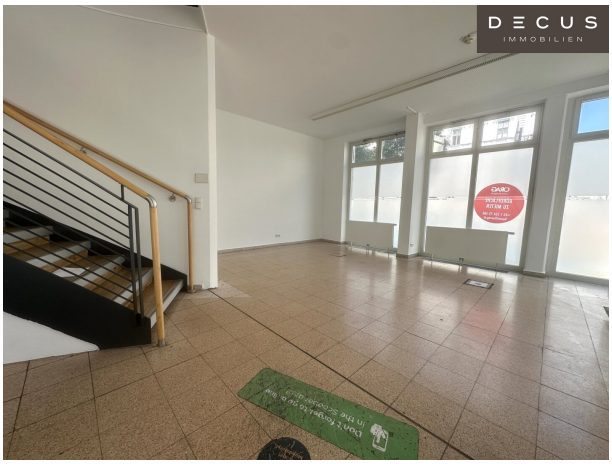
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

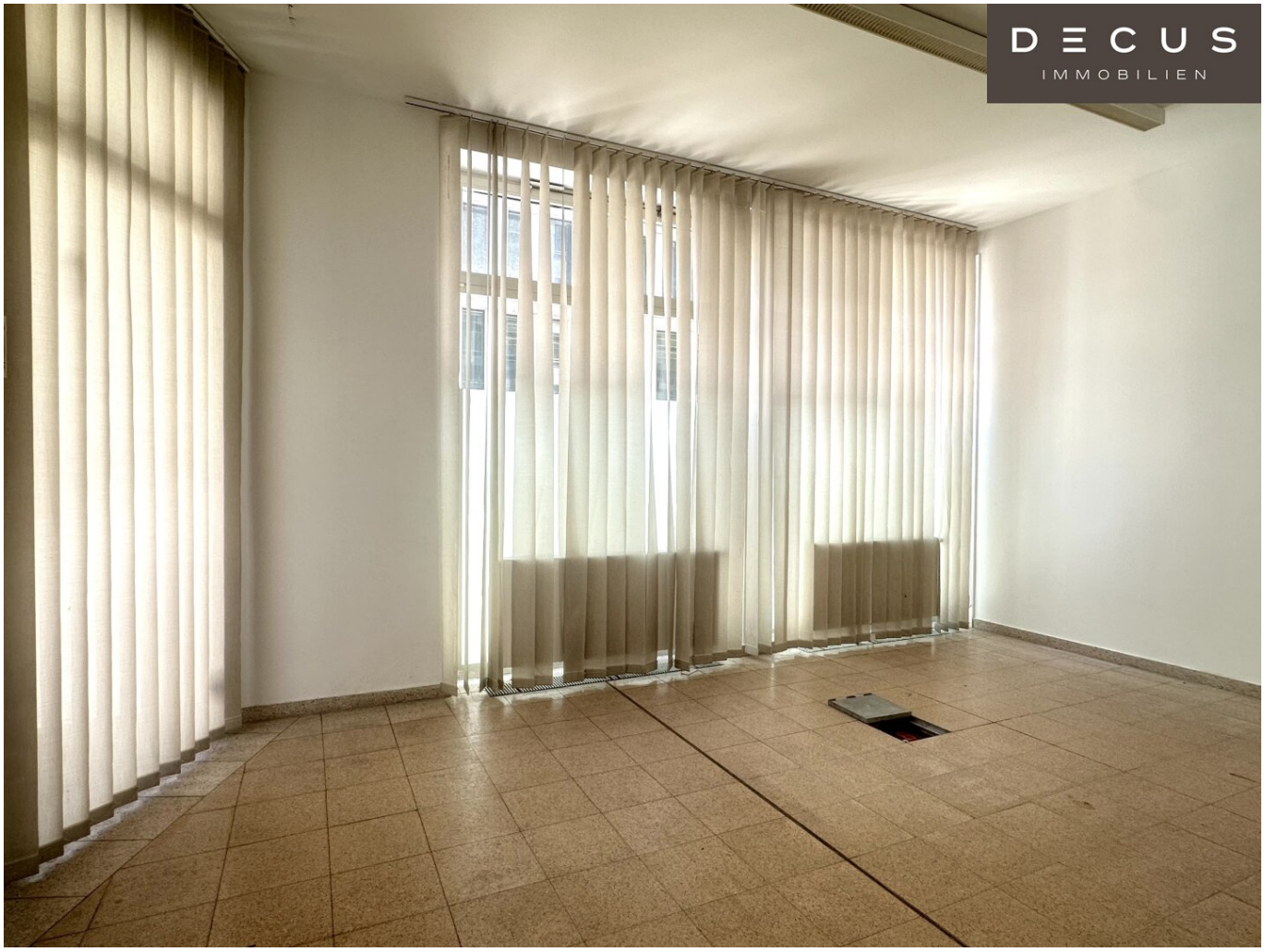
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

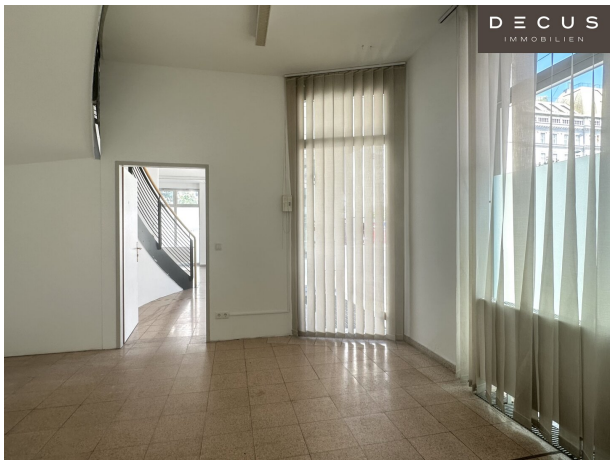
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

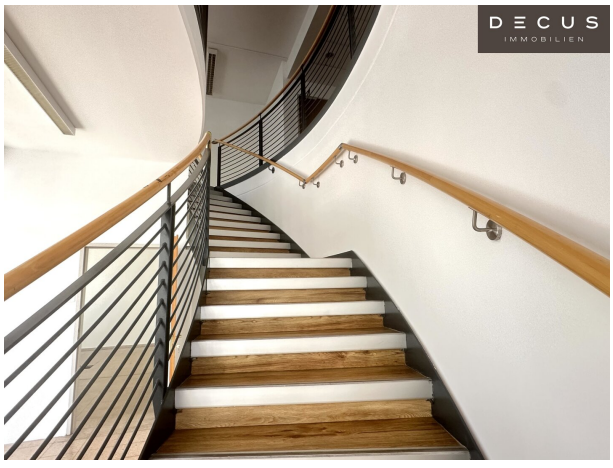
DECUS
IMMOBILIEN

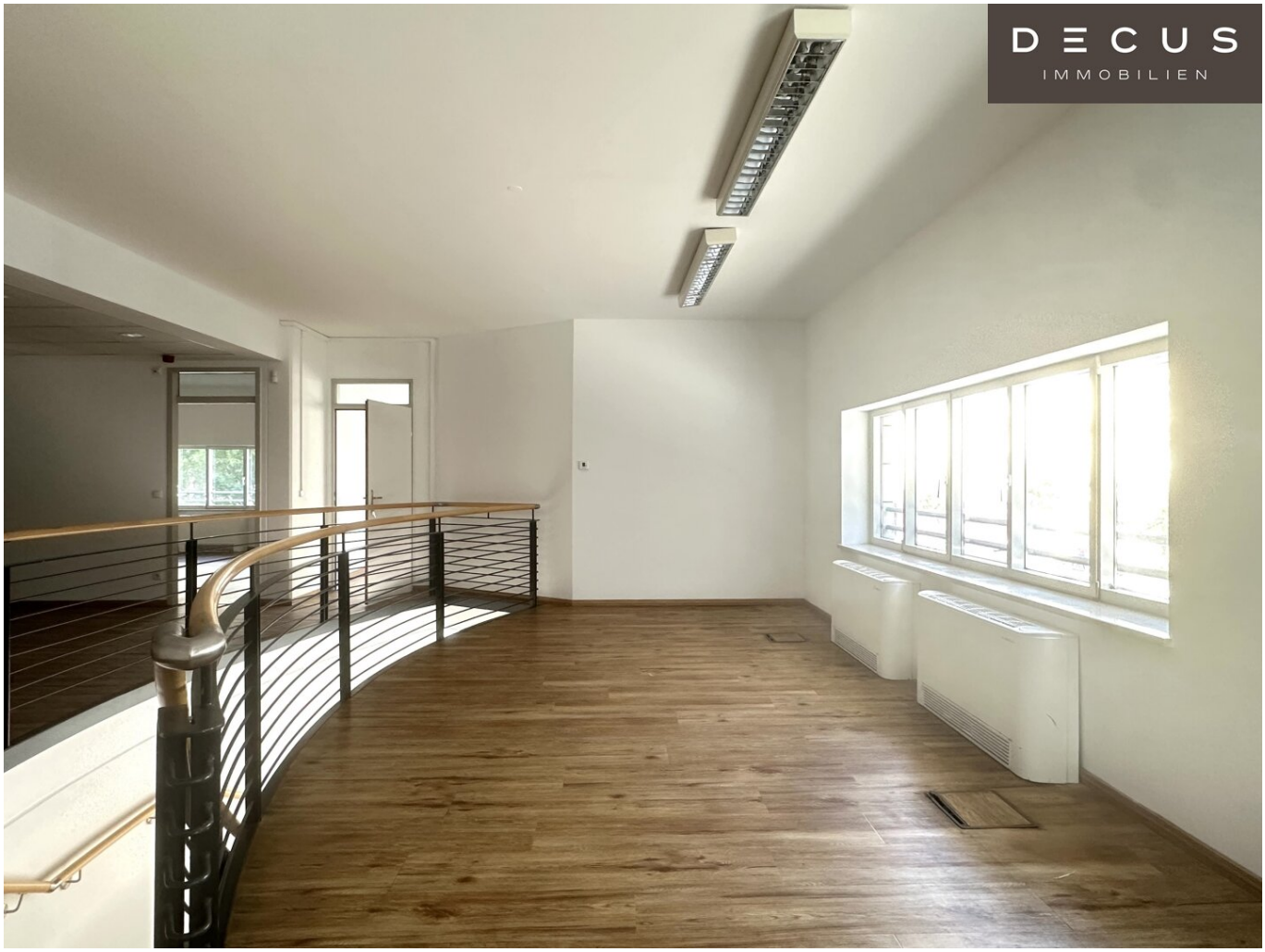

DECUS
IMMOBILIEN

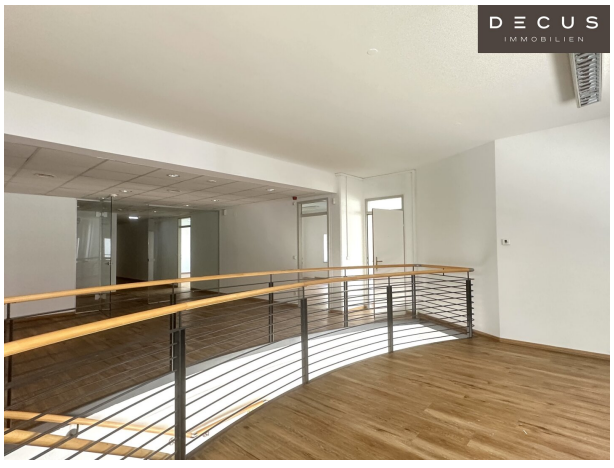

DECUS
IMMOBILIEN

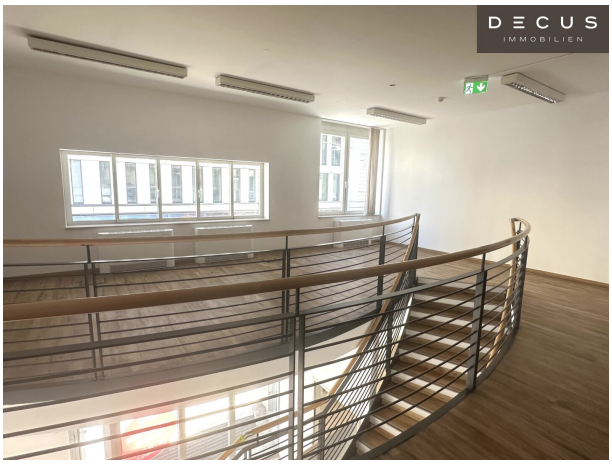


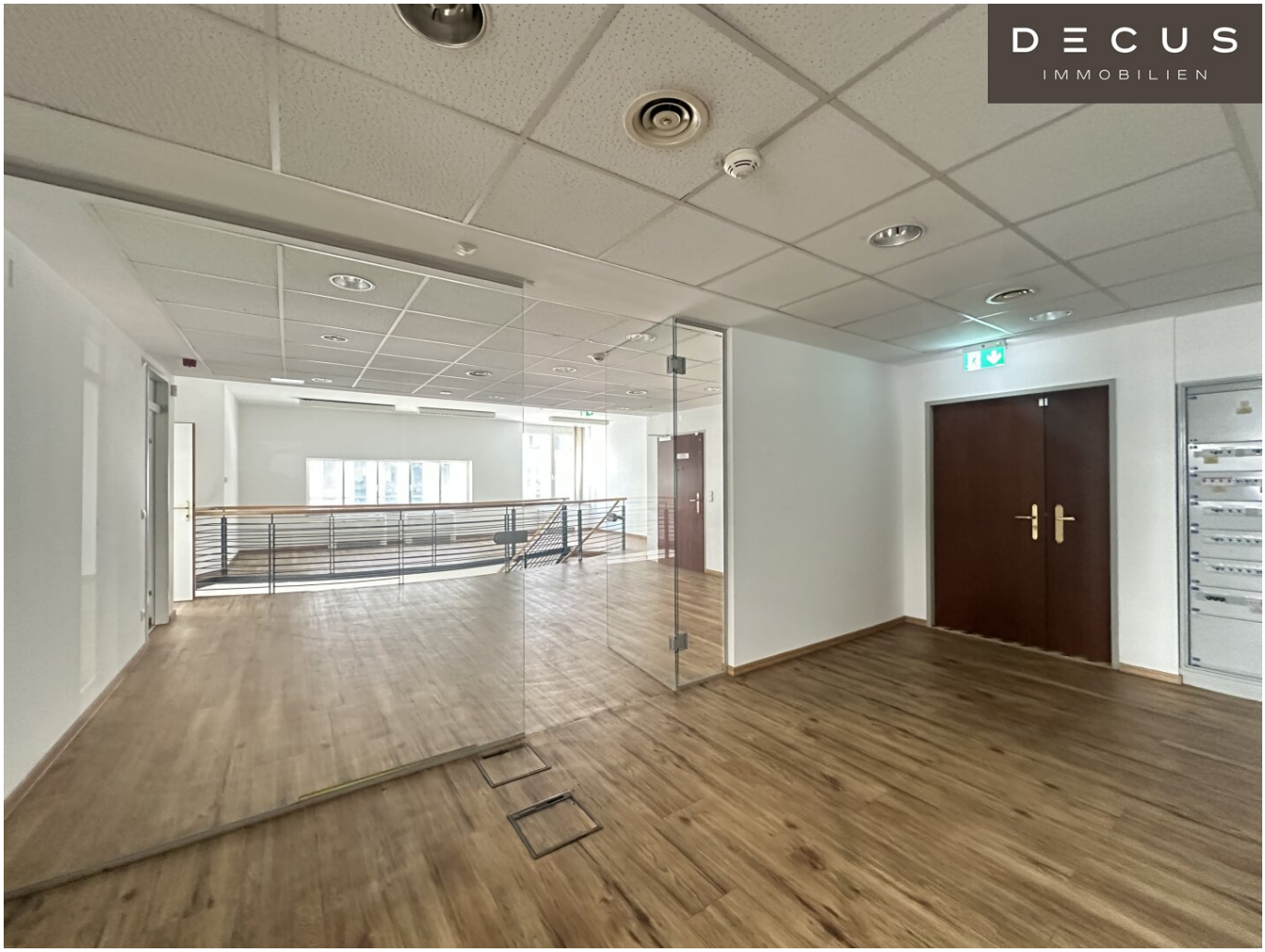


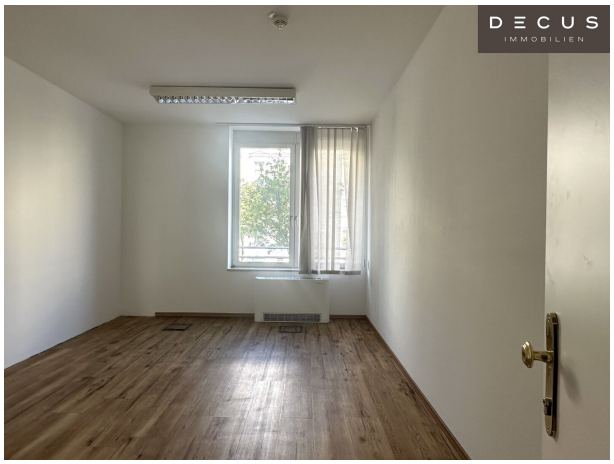


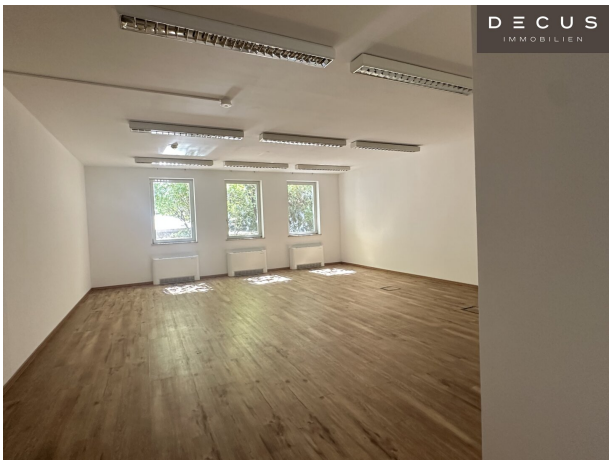


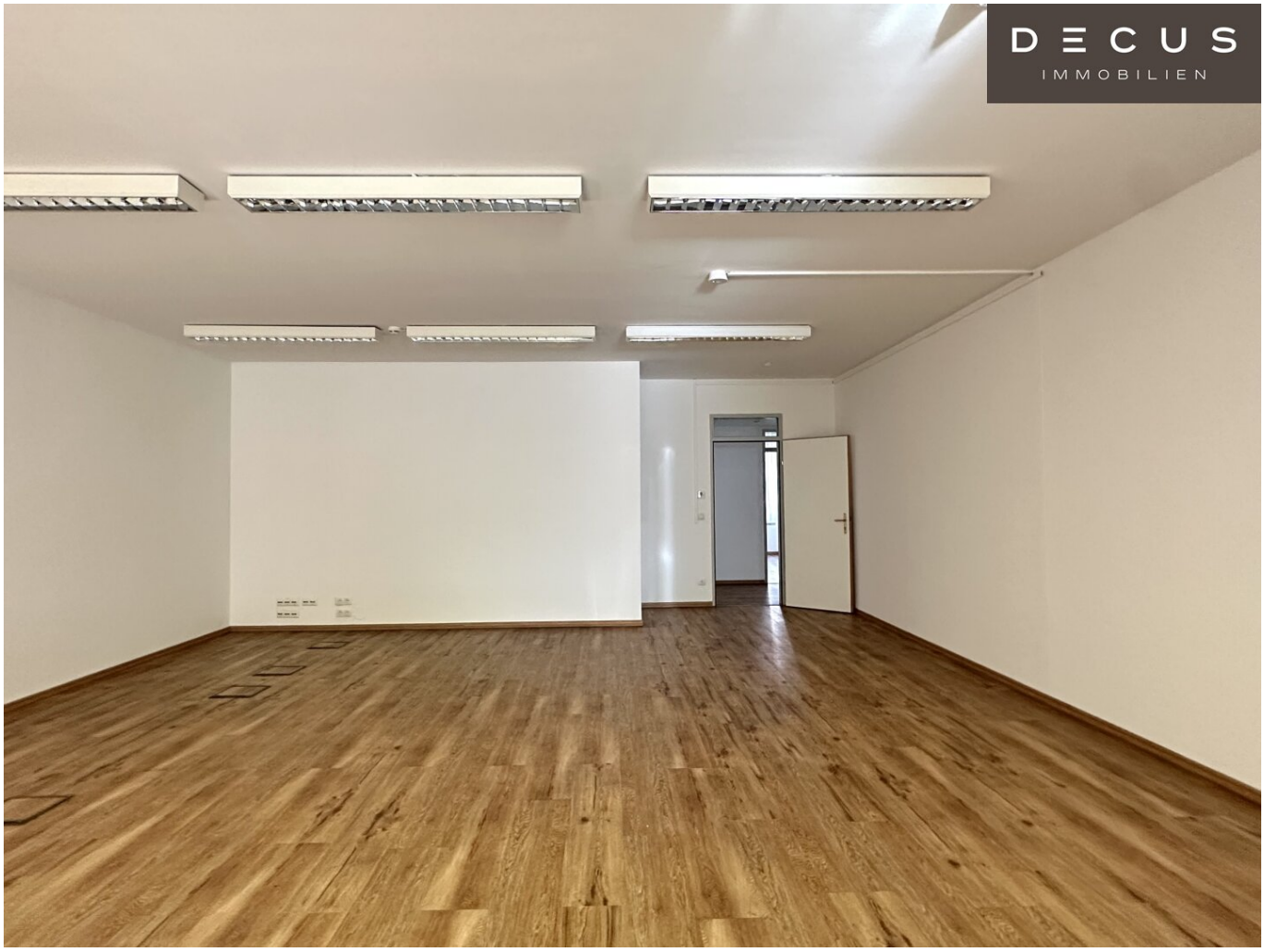


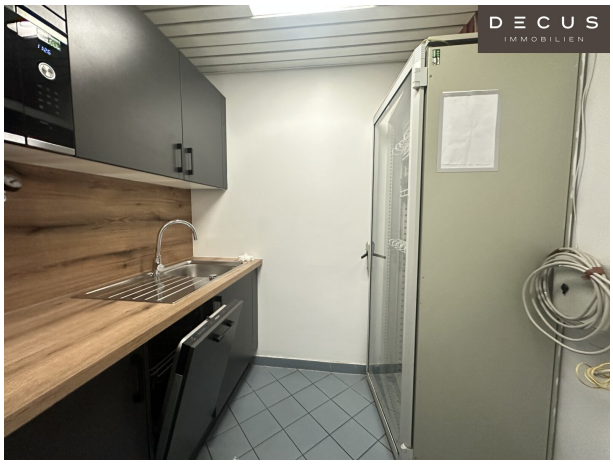


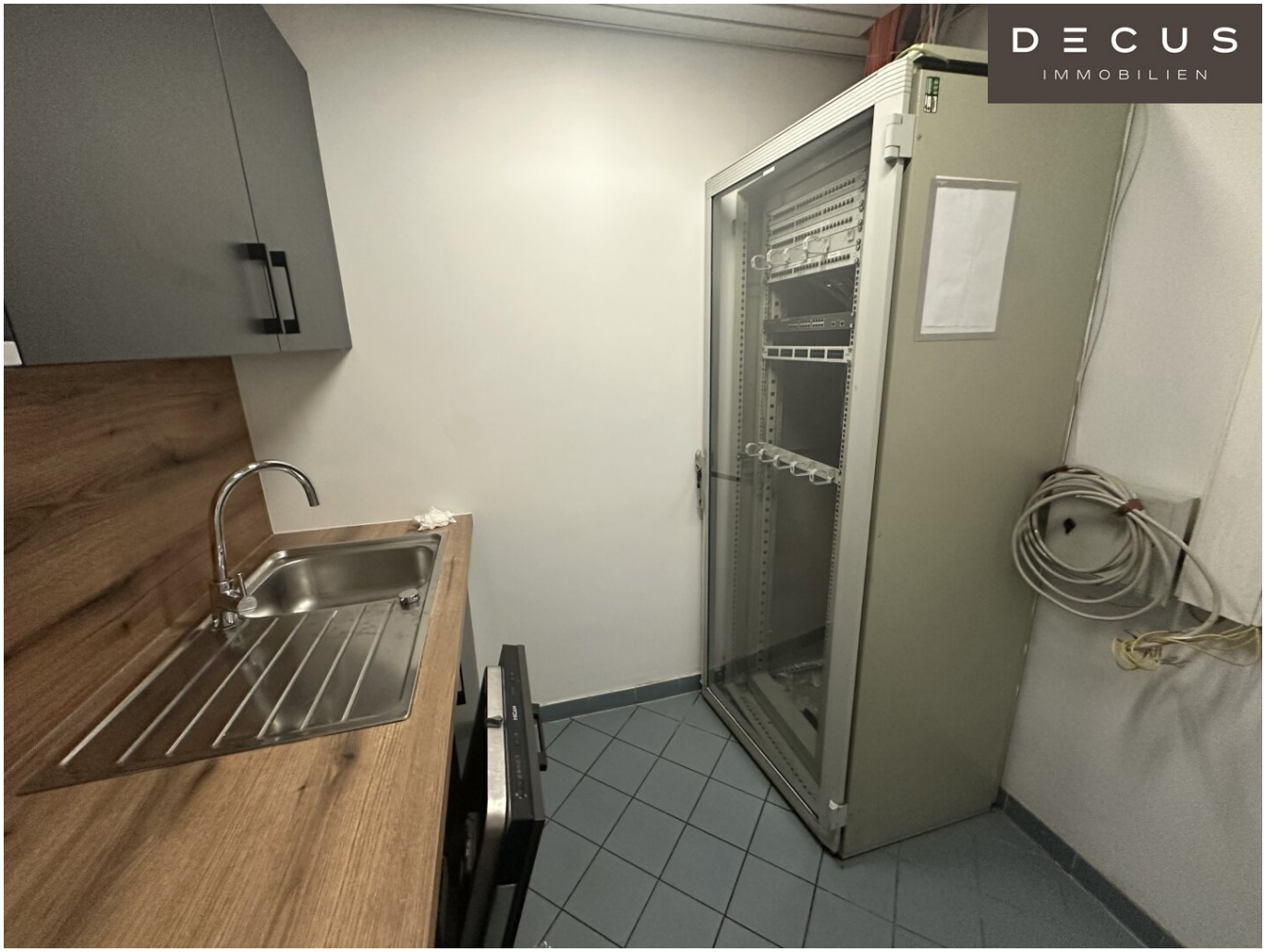


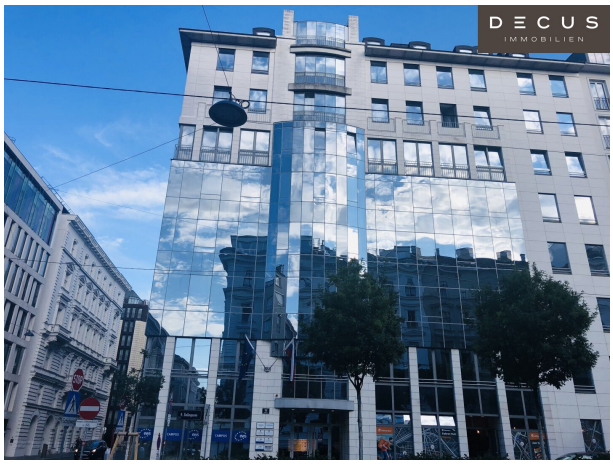












DECUS
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS
BÜRO

TOP 1b+2

0 1 2 3 4 5

DECUS
IMMOBILIEN

1.OBERGESCHOSS
BÜRO

TOP 1b+2
ca. 367 m²

0 1 2 3 4 5

# Objektbeschreibung

**Objekt und Lage:**

Die attraktive Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Schottentors und somit in direkter Nachbarschaft zum 1. Bezirk.

Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung, viele Geschäfte des täglichen Bedarfs im nächsten Umfeld bieten beste Infrastruktur.

Optimale Erreichbarkeit, sowohl öffentlich als auch mit dem Pkw, werten den Standort zusätzlich auf.

So sind die U-Bahn-Station Schottentor sowie sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

**Die Fläche erstreckt sich vom Erdgeschoss mit innenliegender Treppe in das 1. Obergeschoss.**

**Das Objekt eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine moderne Arbeitsumgebung.**

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN samt vollständiger Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung mit)**
- **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 58.161,30)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 29.080,65)

Monatsmiete: € 9.693,55/inkl. BK und Ust., exkl. Strom

**Ausstattung: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

- eigener Straßenzugang im EG
- öffenbare Fenster
- Kühlung
- Zentralheizung
- Kühlung via FanCoils
- Personenlift
- EG: Empfang + abgetrennter Raum
- 1.OG: offener Bereich + 6 separate Räume
- Sanitäreinheiten
- Teeküche inkl. Serverschrank
- **Pläne entsprechen dem Bestand**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 89,1kWh/m².

**Stellplätze:**

Hauseigene Tiefgarage, Stellplätze auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl öffentlich als auch mit dem PKW ist der Standort perfekt erreichbar. Die U-Bahn-Station Schottentor und sämtliche Ring-Straßenbahnen nur wenige Meter entfernt.

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.

## EG bis

1. Etage
B 1b+2: 367,12 m² 17,00 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung) verstehen sich als zirka Angaben. +++ reserviert

**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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap