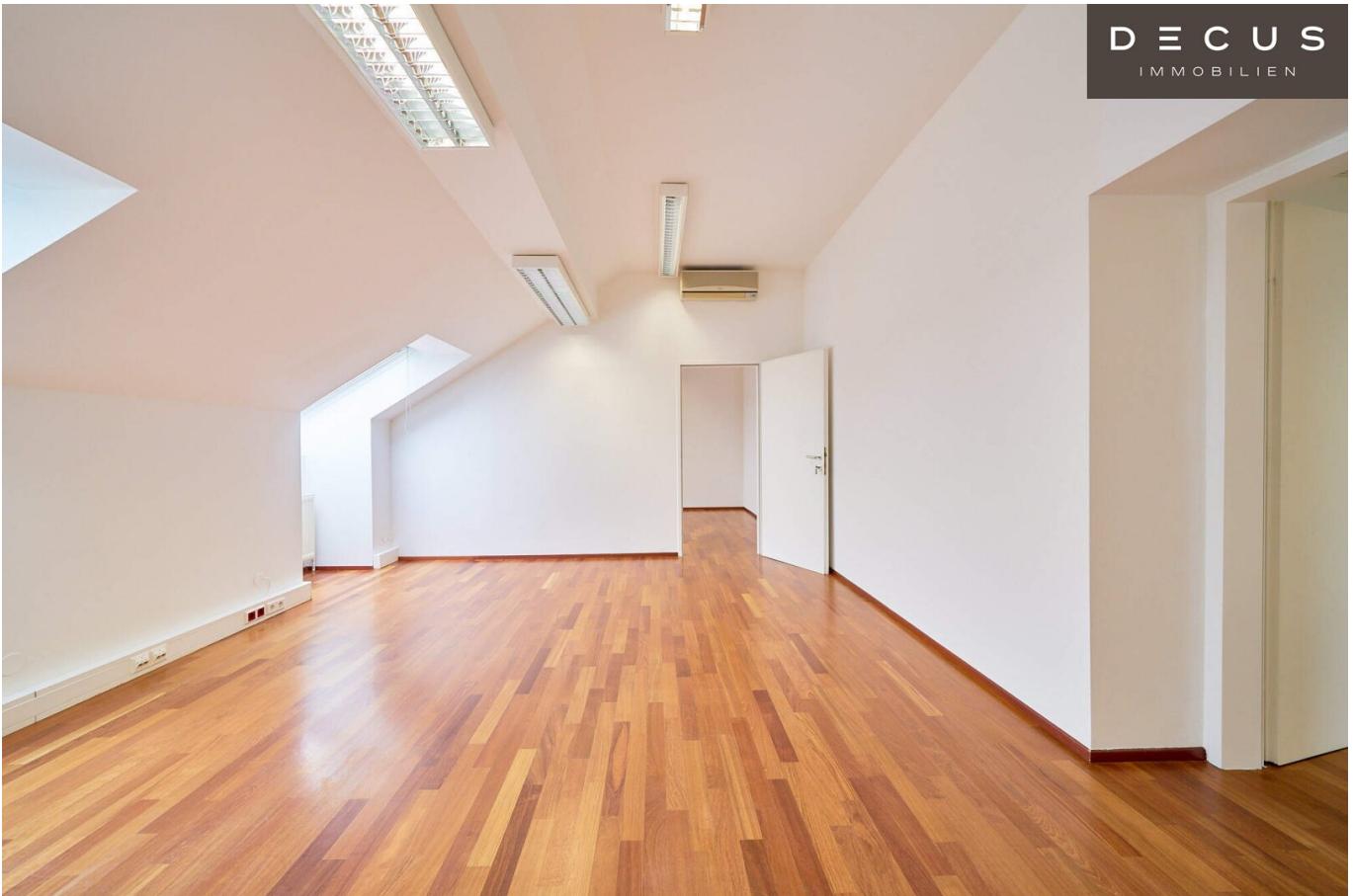


**+++ NUSSDORFER PLATZ +++ hochwertiges
5-Raum-Büro +++ gekühlt +++**



Objektnummer: 1150715/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	139,85 m ²
Heizwärmebedarf:	91,50 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.678,20 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	374,80 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner



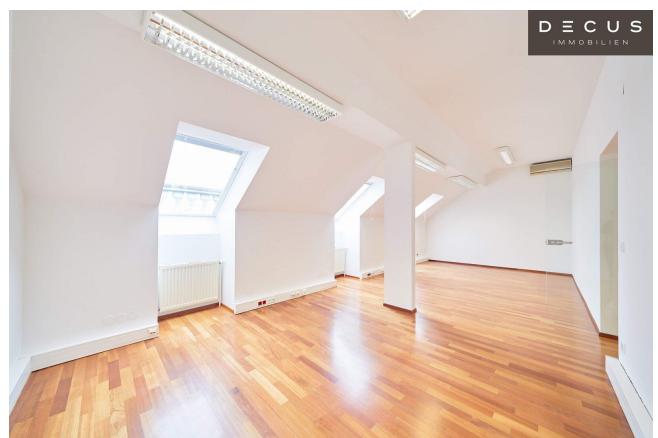
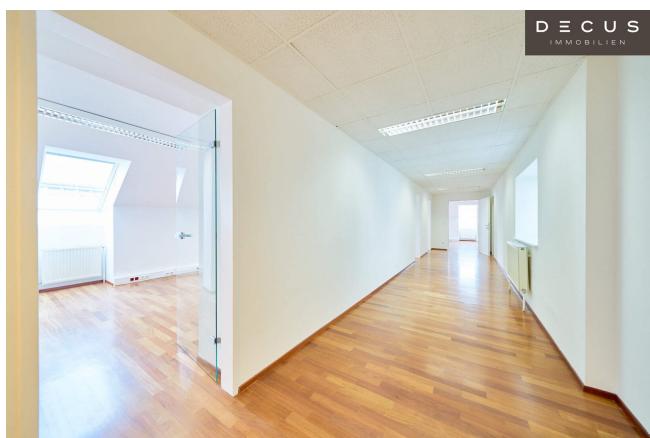
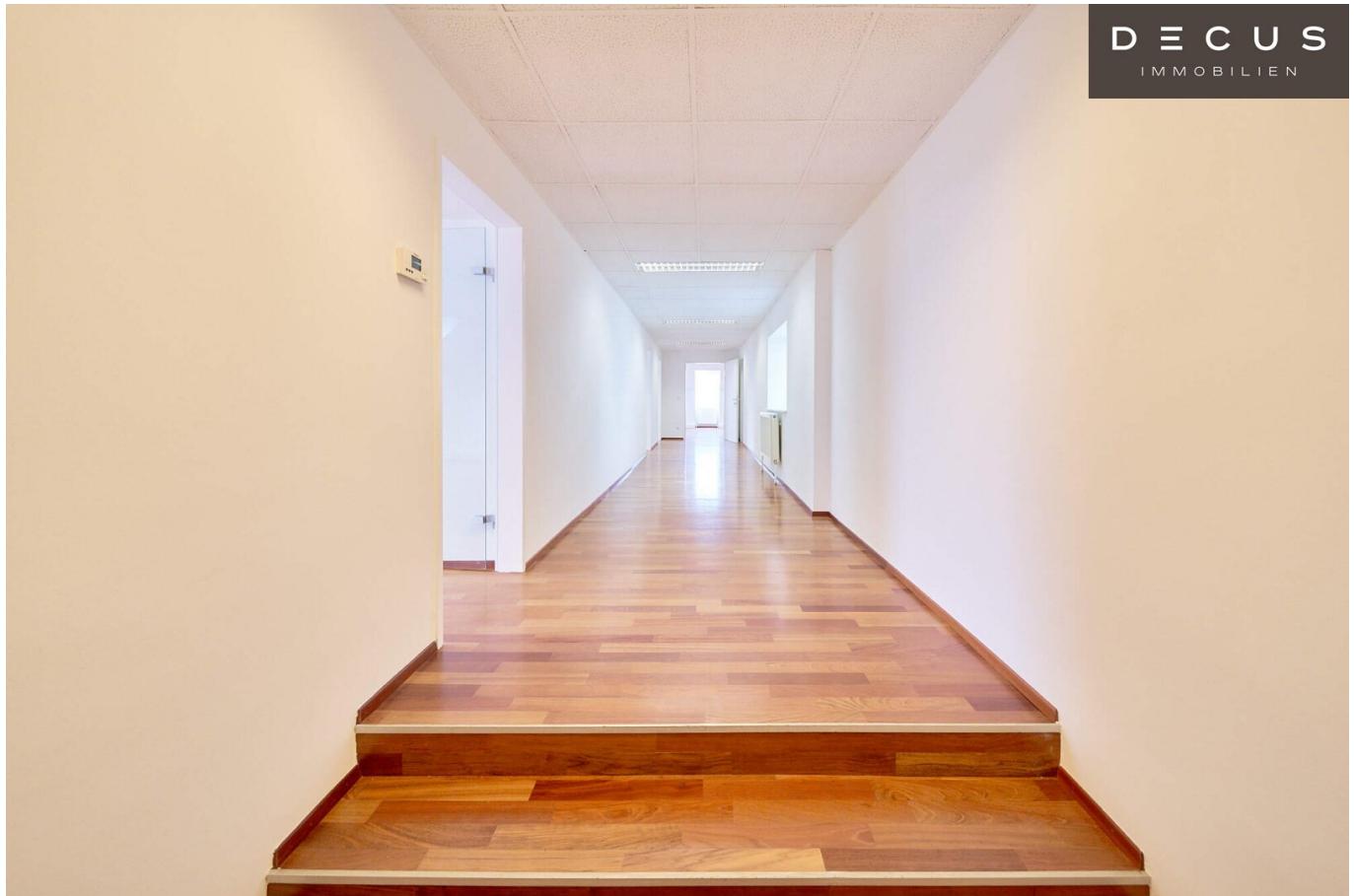
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

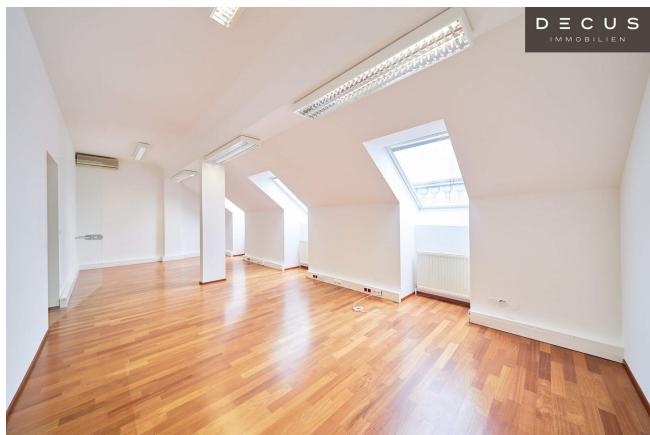
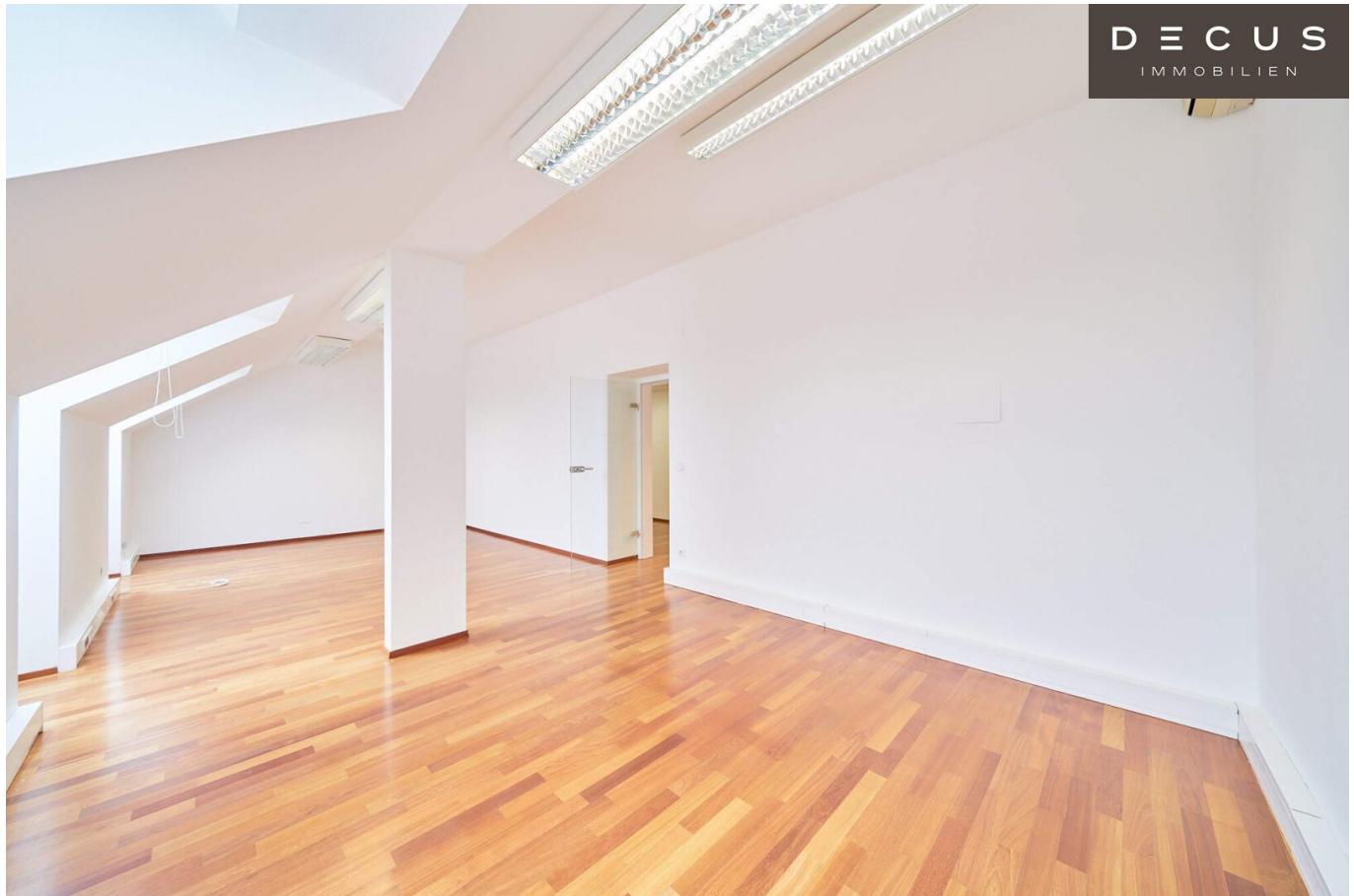
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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

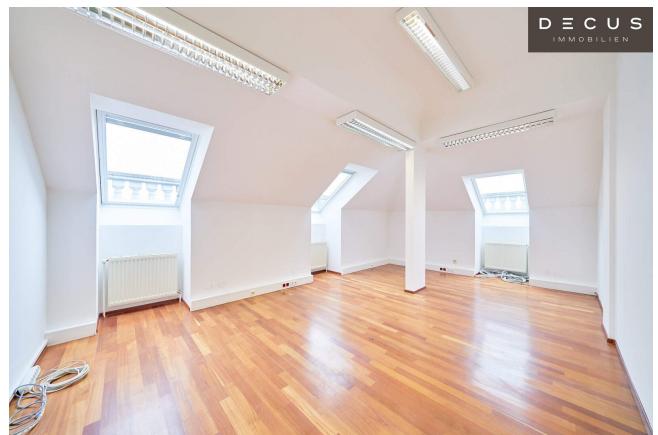
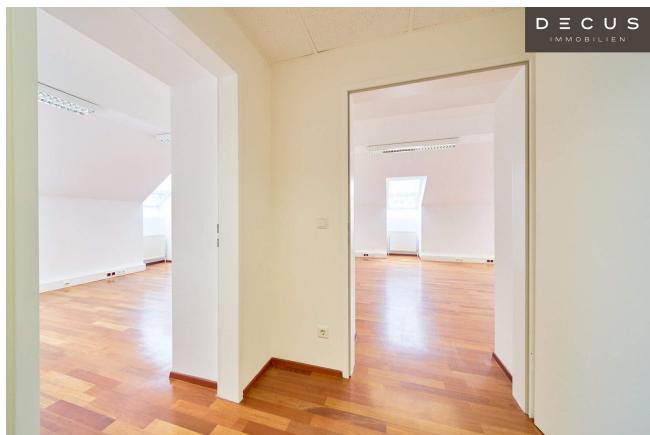
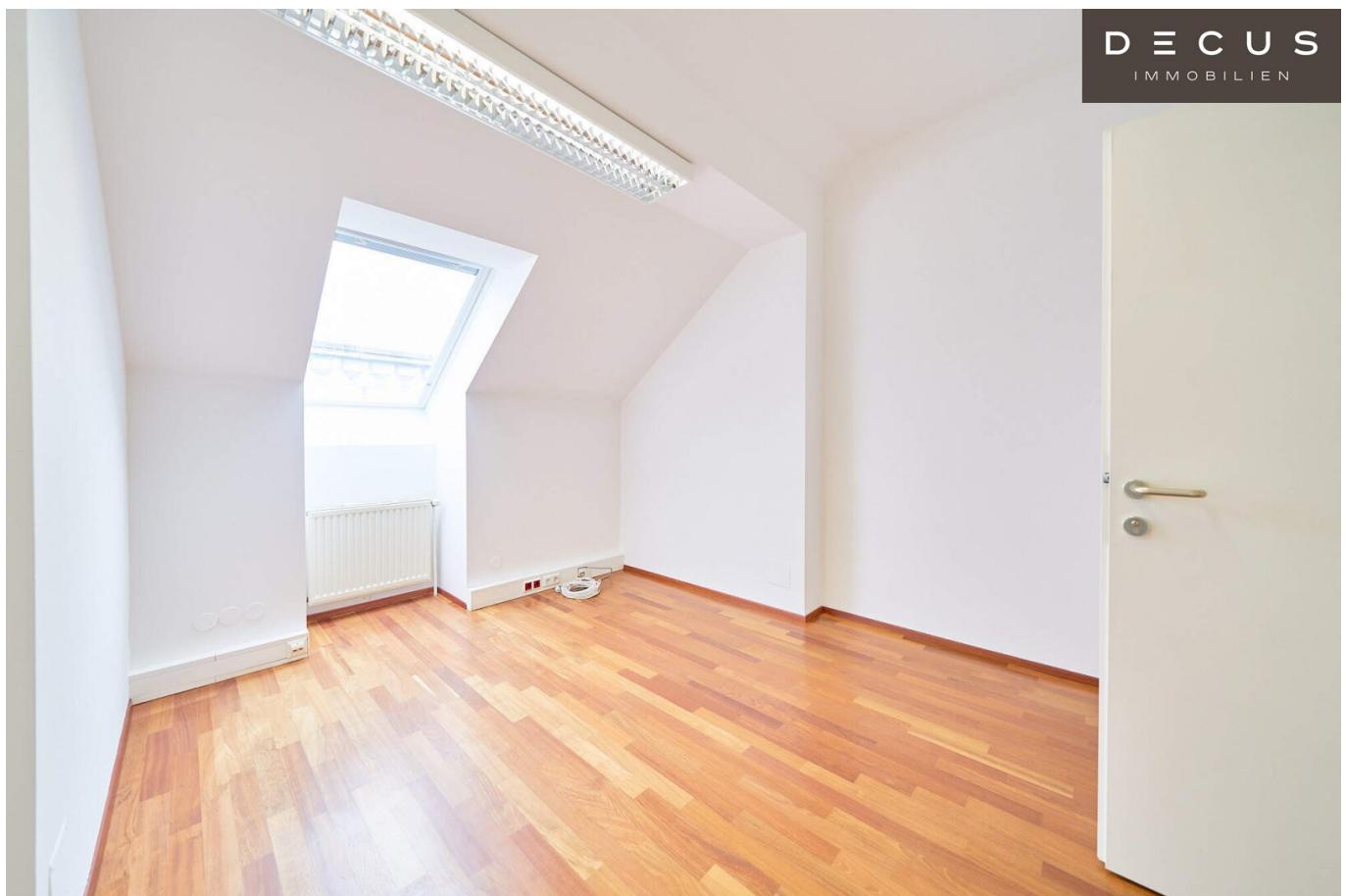
D E C U S
IMMOBILIEN



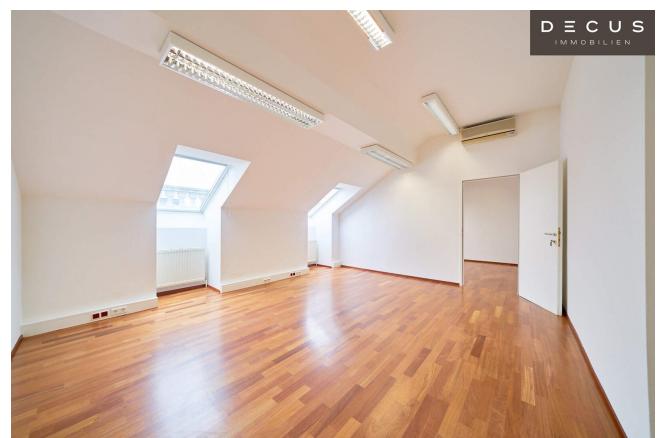
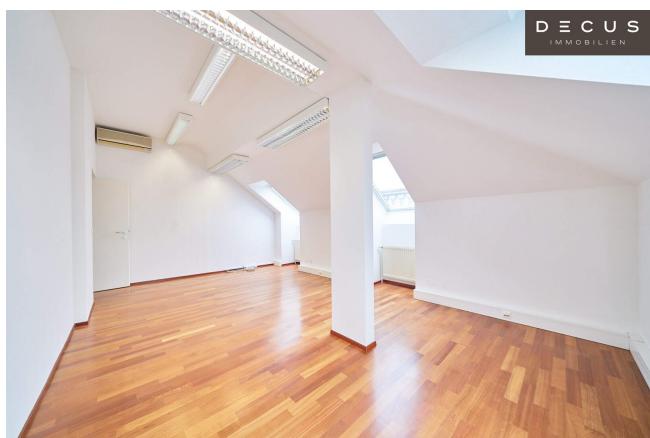
D E C U S
IMMOBILIEN



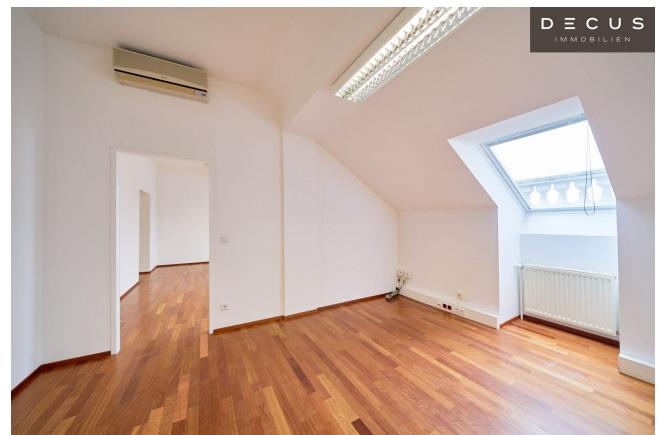
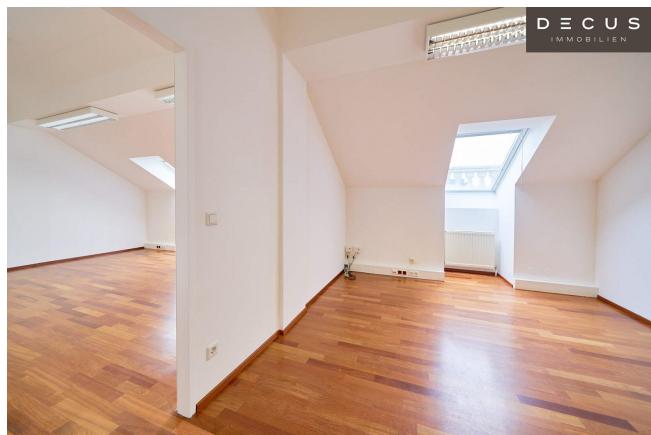
D E C U S
IMMOBILIEN



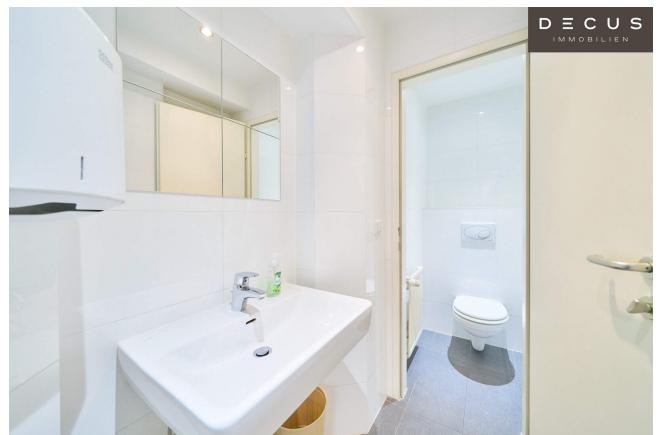
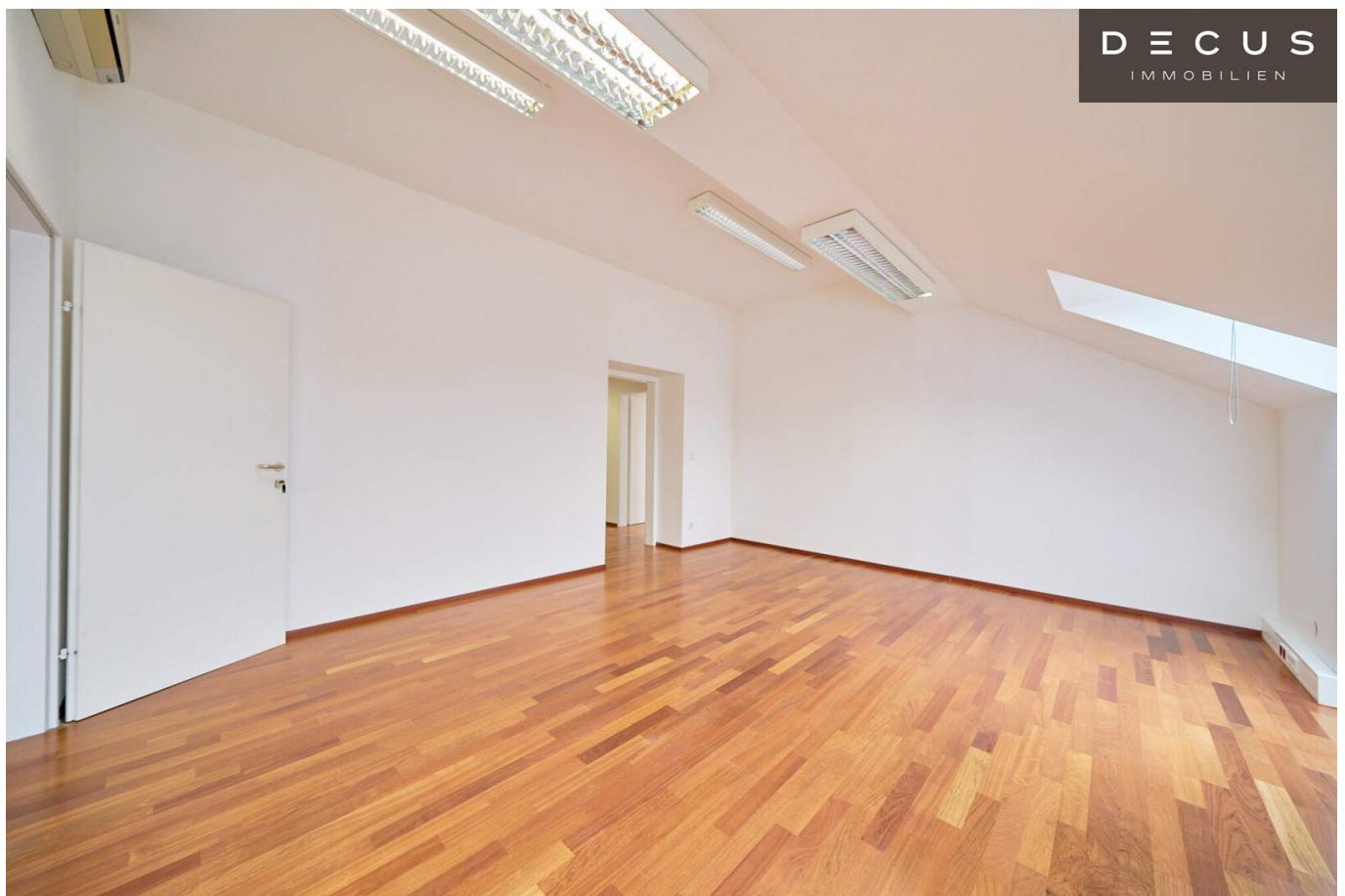
D E C U S
IMMOBILIEN



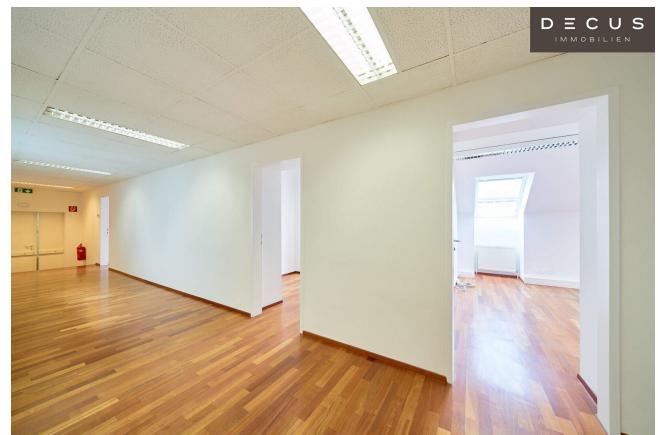
D E C U S
IMMOBILIEN



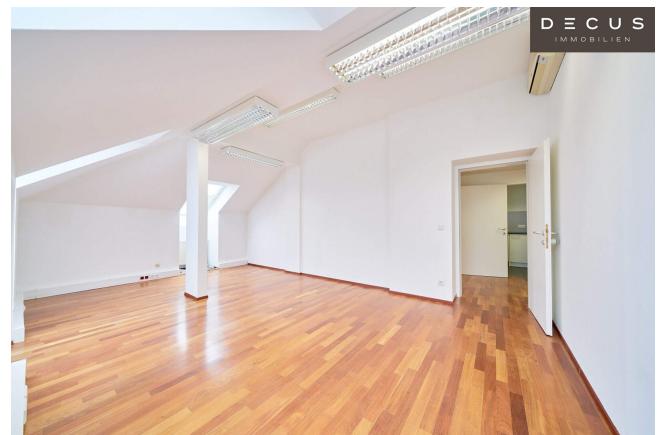
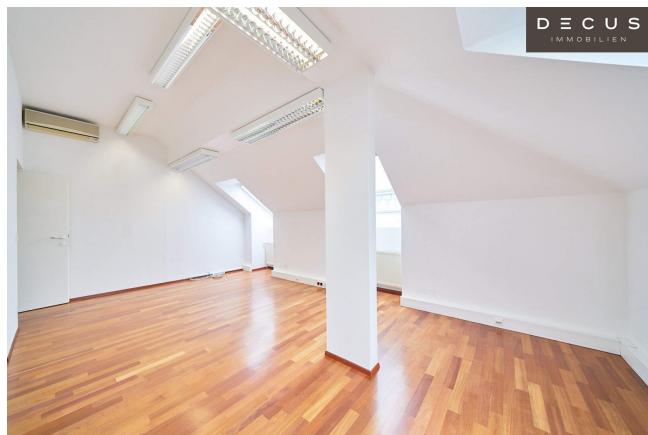
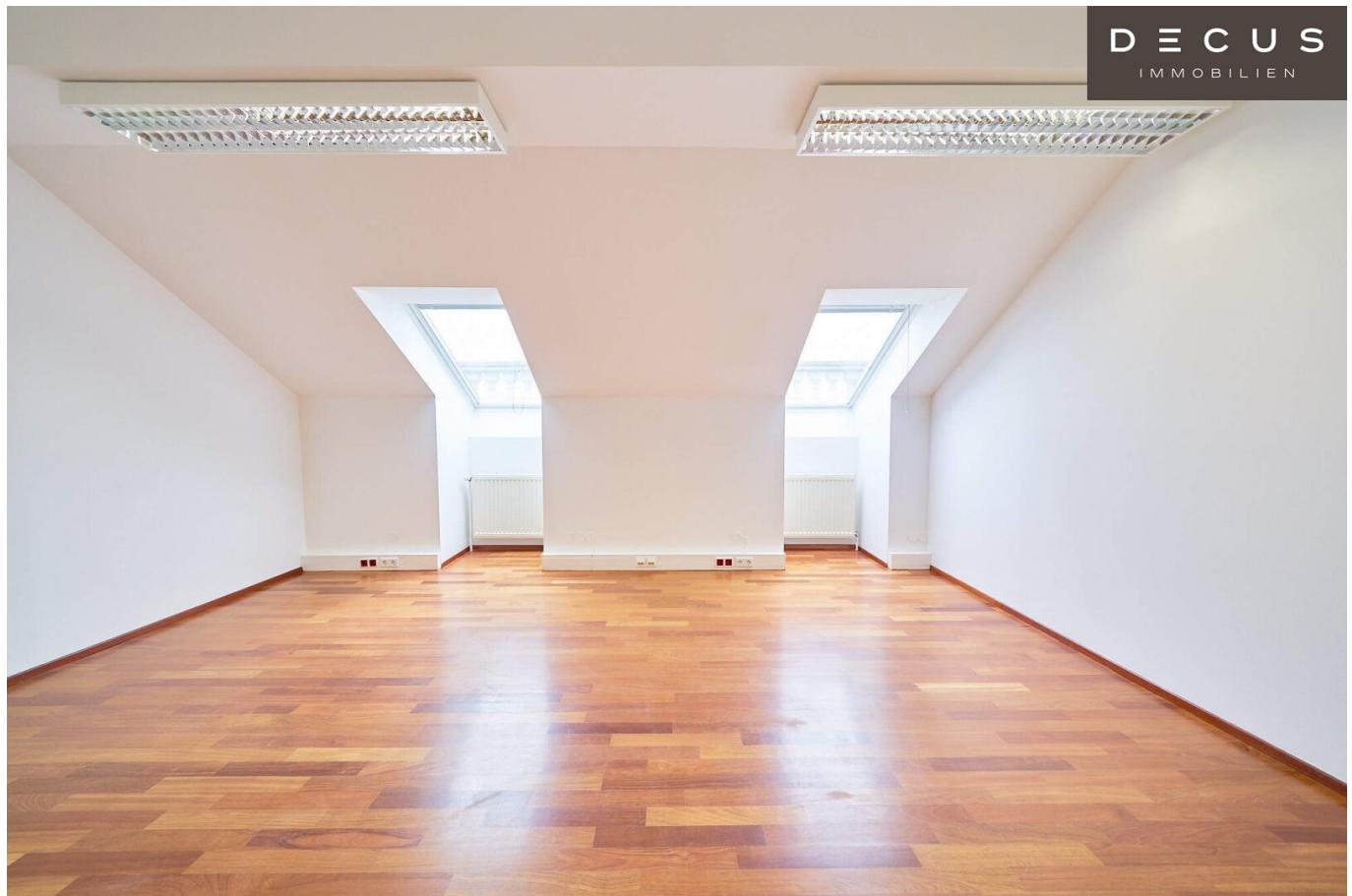
D E C U S
IMMOBILIEN



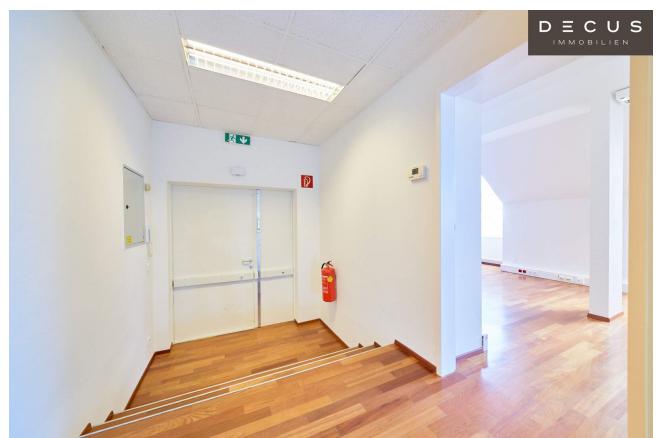
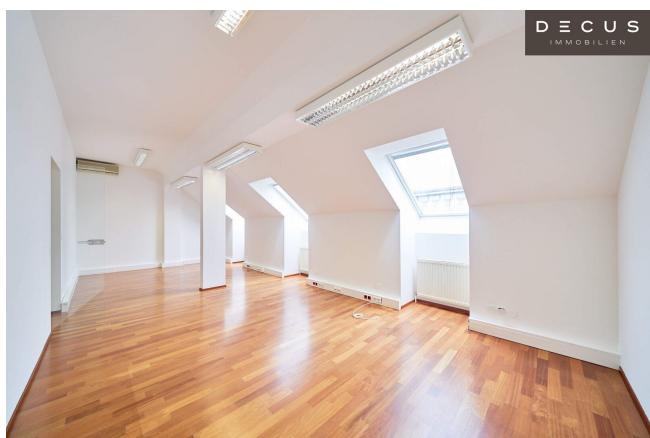
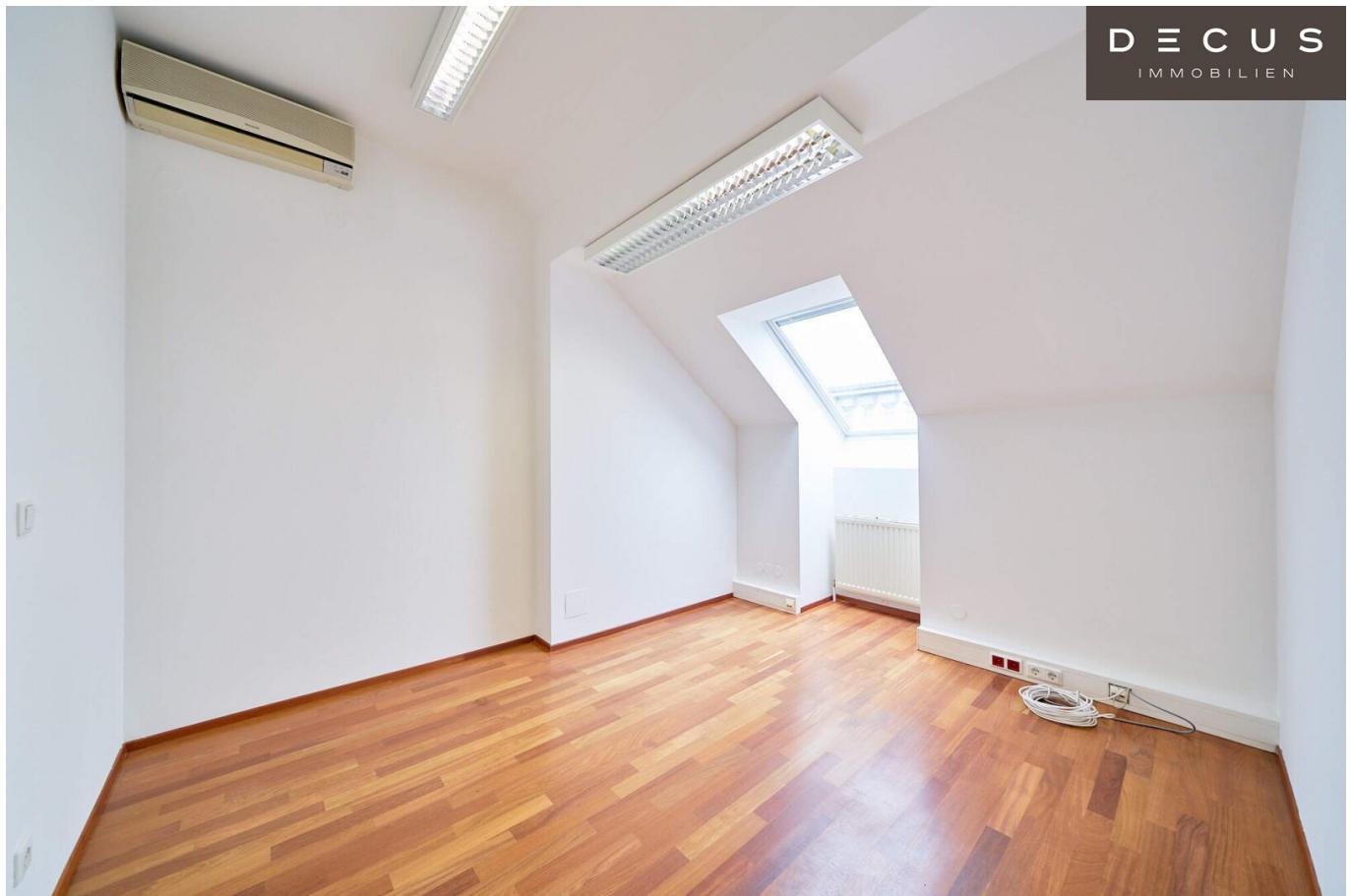
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN

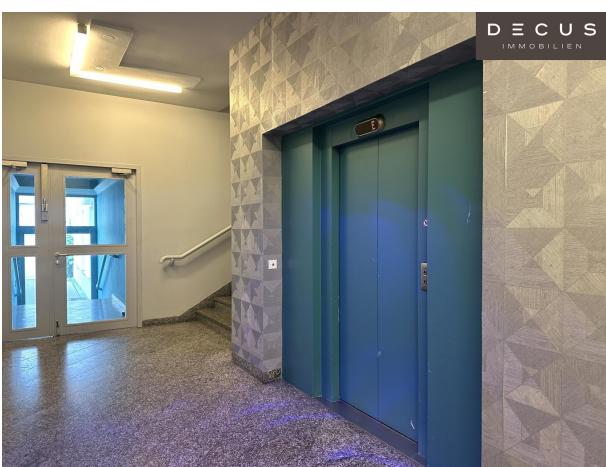
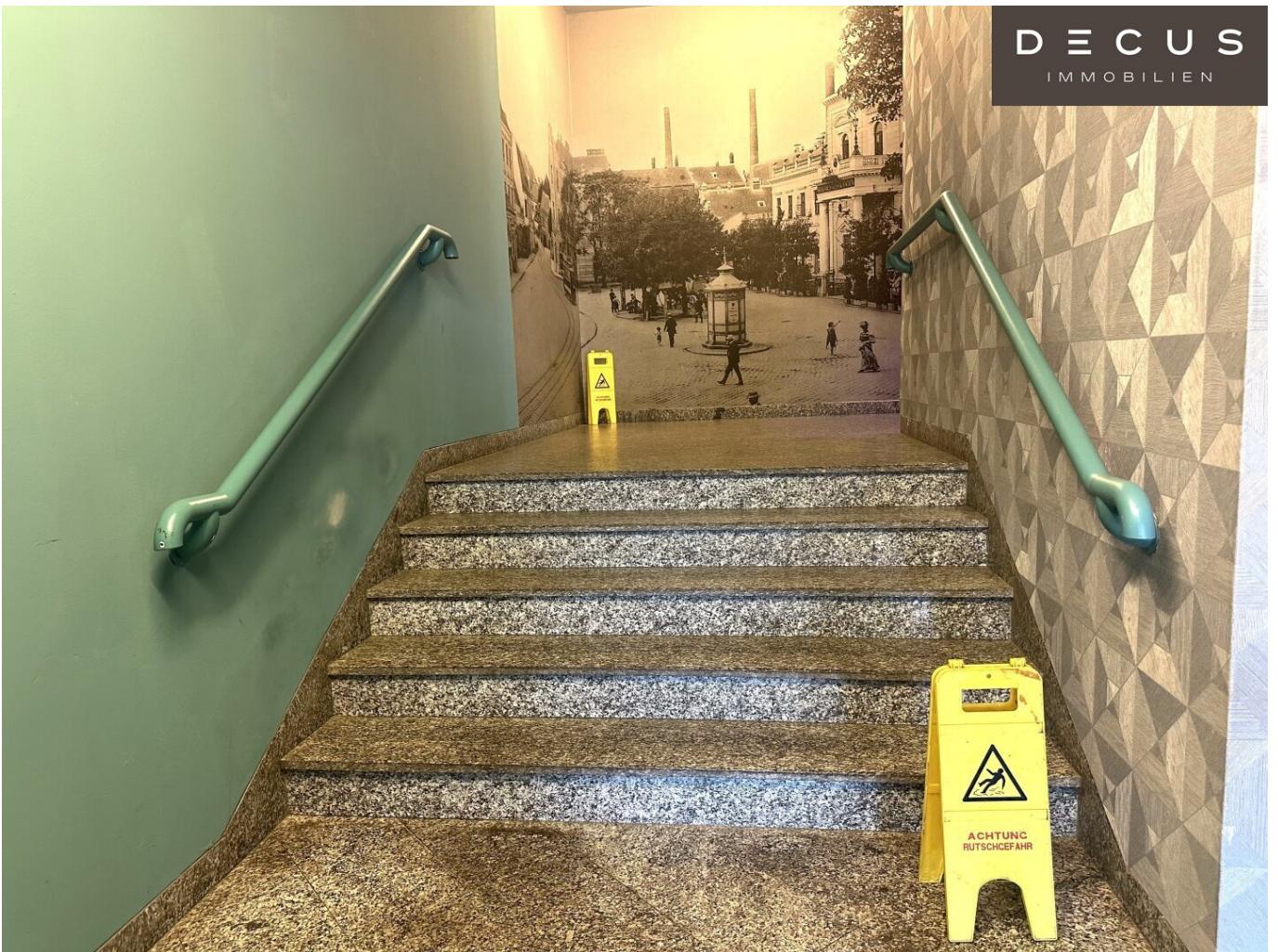


D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Bürogebäude befindet sich am bekannten **Nußdorfer Platz** im 19. Bezirk und die Umgebung bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern und Restaurants.

Kulinarisch versorgt wird man durch das traditionelle Restaurant **Plachutta** Nußdorf oder das Gasthaus Zum Renner, welche beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Die hochwertig ausgestattete Einheit mit ca. 140 m² befindet sich im 3. Obergeschoss | DG und kann ab Jänner 2026 angemietet werden.

Hinweis: Besichtigungen erst ab Jänner 2026 möglich

Teilen Sie uns in SCHRIFTLICHEN Anfragen Ihre gewünschte Nutzung, in einer kurzen Schilderung mit und übermitteln Sie uns auch Ihre vollständigen Firmen- und Kontaktdaten.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre Laufzeit möglich

- 5 Jahre Kündigungsverzicht: nach Absprache ggf. Investitionen vermieteterseits möglich
- Es besteht die Möglichkeit einer fixen Bindung von 3 Jahren (keine Investitionen vermieteterseits)

Miete, Büro: € 12,00/m²/Monat/netto | € 1.678,20/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 348,84/Monat/netto

Aufzugskosten für das Obergeschoss: ca. € 24,75/Monat/netto

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung: 3.OG = DG

- 5 Räume
- getrennte Sanitäreinheiten
- Parkettboden
- eingerichtete Teeküche
- abgehängte Decke
- Gasetagenheizung
- Spiegelrasterleuchten
- Kühlung
- zum Personenlift führen einige Stufen
- **nicht barrierefrei**
- **Innenfotos: bilden den leeren Zustand ab (derzeit ist das Büro noch in Betrieb und möbliert)**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 91,50kWh/m².

Stellplätze:

Garagen-Stellplätze im Haus

Stapelparker verfügbar: € 100,00/Stellplatz/Monat/netto

Verkehrsanbindung:

Perfekt gelegen für den Individualverkehr, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4,

S-Bahn Nußdorf, Autobus und Straßenbahnlinien) sehr gut erreichbar.

Die U4 Heiligenstadt ist in bis zu 10 min Fußweg erreichbar.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap