

**+ + + Bürohaus H33 + + +**



**Objektnummer: 1151402**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	637,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.560,70 €
<b>Kaltmiete</b>	11.536,58 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.975,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten 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.

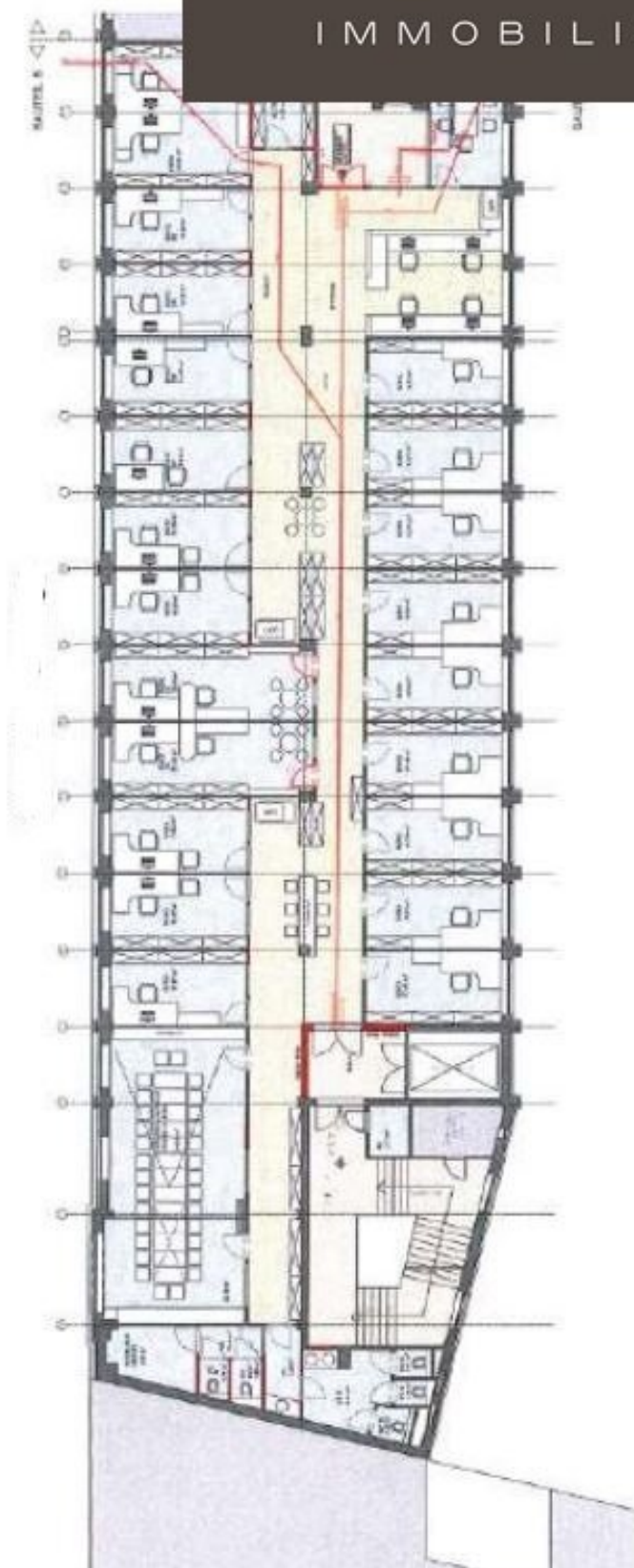
# DECUS

IMMOBILIEN



Bürofläche 637,68 m²

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Bürohaus **H33** bietet moderne und vielseitig gestaltbare Büroflächen in urbaner Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Durch die hervorragende Erreichbarkeit und der unmittelbaren Umgebung von Geschäften, Gastronomie und Nahversorger, darunter das Einkaufszentrum Galleria Landstraße bietet der Standort eine ideale Arbeitsumgebung.

Das Haus besteht aus 3 Gebäudeteilen, Bauteil A+B befinden sich straßenseitig und weisen eine L-förmige 5-geschossige Konfiguration auf.

Bauteil C ist 4-geschossig und vom Hofbereich aus, begehbar.

Flexible Raumkonzepte ermöglichen sowohl klassische Einzelbüros, als auch offene Team- und Projektflächen.

Große Fensterflächen sorgen für natürliches Licht, während moderne Gebäudetechnik - inkl. Kühlung, ein angenehmes Arbeitsklima schafft.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Mietvertragslaufzeit: befristet** (mindestens 5 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

**verfügbar: ab März 2026**

## Ausstattung:

- öffnenbare Fenster
- helle Räume
- flexible Raumeinteilung

- eingerichtete Teeküche mit Sozialbereich
- Sonnenschutz
- **Kühlung mittels FanCoils**
- Fernwärme
- 3,2 m RH
- Personenlift
- **barrierefrei**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 49,4kWh/m².

**Stellplätze:**

43 Außenstellplätze, Verfügbarkeit auf Anfrage

**Verkehrsanbindung:**

U3 Station Kardinal-Nagl-Platz in wenigen Gehminuten erreichbar

Autobus Linie 4A, 74A, 77A

Anbindung A23

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.

**BT B**

4. Etage

637,38 m² 15,00 € - Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ ab März 2026

## **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap