

**+++ Alt- und Neubaubüros im IP.ONE +++  
außergewöhnliches Bürohaus +++ NÄHE  
HAUPTBAHNHOF +++**



**Objektnummer: 917855/2421**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.005,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.157,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 1 35 600 10  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10 80

Gerne stehen  
Verfügung



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Bürogebäude **IP.ONE** befindet sich in der Nähe des **Matzleinsdorfer Platzes** und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zur Gudrunstraße ist einerseits seine gute Versorgung mit Geschäften und Restaurants gegeben und andererseits durch den **Waldmüllerpark** Erholung im Grünen gesichert.

In Planung ist die Errichtung einer **U-Bahn-Station** am **Matzleinsdorferplatz**. Diese wird die Liegenschaft noch attraktiver machen. Weiters hat der Eigentümer sehr stark in die **Sanierung der Allgemeinflächen** investiert und wird dies auch weiterhin tun. Die Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch zu einem **attraktiven Mietpreis** angemietet werden. Durch den Bau der nahe gelegenen U-Bahn-Station wird die Liegenschaft noch weiter aufgewertet werden.

Das außergewöhnliche Gebäude setzt sich aus einem **Alt- und einem Neubau** zusammen.

Der Zugang zu den Flächen erfolgt über eine **neu sanierte großzügige, architektonisch ansprechende Empfangshalle**, welche auch als **Veranstaltungsfläche** benutzt werden kann. Weiters steht im Erdgeschoß ein **voll ausgestatteter Seminarraum** zur Verfügung.

Der Neubau wurde nach Entwürfen der international bekannten Architekten von BKK3 errichtet.

Die Büroflächen in bieten einerseits **Fabriksflair** im Altbau mit **Raumhöhen bis zu 3 Metern** und andererseits im Neubau **moderne, effiziente Flächen**. Die Büroflächen können den Wünschen der potenziellen Nutzer flexibel angepasst werden.

Durch die gelungene Einbeziehung der älteren Bauteile in ein modernes Gesamtkonzept und die dadurch entstehende Flächenvielfalt handelt es sich beim **IP.ONE** um einen einzigartigen Standort.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Mietvertrag: befristet - nach Vereinbarung**

## **Lagerflächen und Logistik im Haus verfügbar, Stiege 3:**

EG - ca. 174,50 m<sup>2</sup> (Nettomiete: € 8,50/m<sup>2</sup>/Monat exkl. BK)

### **Ausstattung:**

- Lift
- Lastenlift
- tlw. Teppichboden, Linoleumboden, Fliesenboden
- tlw. Kabelkanäle
- tlw. Gemeinschafts-WC
- Teeküche/-Anschlüsse
- Gaszentralheizung
- Hauskälteanlage
- die Büroflächen sind teilweise bereits gekühlt - der Eigentümer lässt derzeit ein Konzept für die Kühlung aller Büroflächen erstellen
- hauseigene Tiefgarage
- Highspeed Glasfaser von Nessus (bis zu 10 GB Bandbreite)
- Fahrradkäfing (außen, versperrbar)
- Konferenzraum (EG, Visualisierung im Exposé)

### **Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 65kWh/m<sup>2</sup>.a

### **Stellplätze:**

Stellplätze sind im Freien oder in der hauseigenen Tiefgarage verfügbar.

Garage im Haus: ab € 60,00/Stellplatz/Monat/netto

E-Ladestation auf eigene Kosten im 1.UG möglich

### **Verkehrsanbindung:**

Autobus Linie 14A, Schnellbahn S15, S1, S2, S3 (Matzleinsdorfer Platz); mit dem PKW über

die A23 Südosttangente Wien und die A4

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

### **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 | +43 1 356 00 10**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch (nur, wenn die Immobilien nicht provisionsfrei angeboten wird) erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

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 Wohnmietverträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wird Ihnen die Immobilie explizit als provisionsfrei angeboten, ist unsere Dienstleistung für Sie als MieterIn bzw. KäuferIn kostenlos. In diesem Fall übernimmt die Vermieter- bzw. Verkäuferseite die Provision der Vermittlung

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap