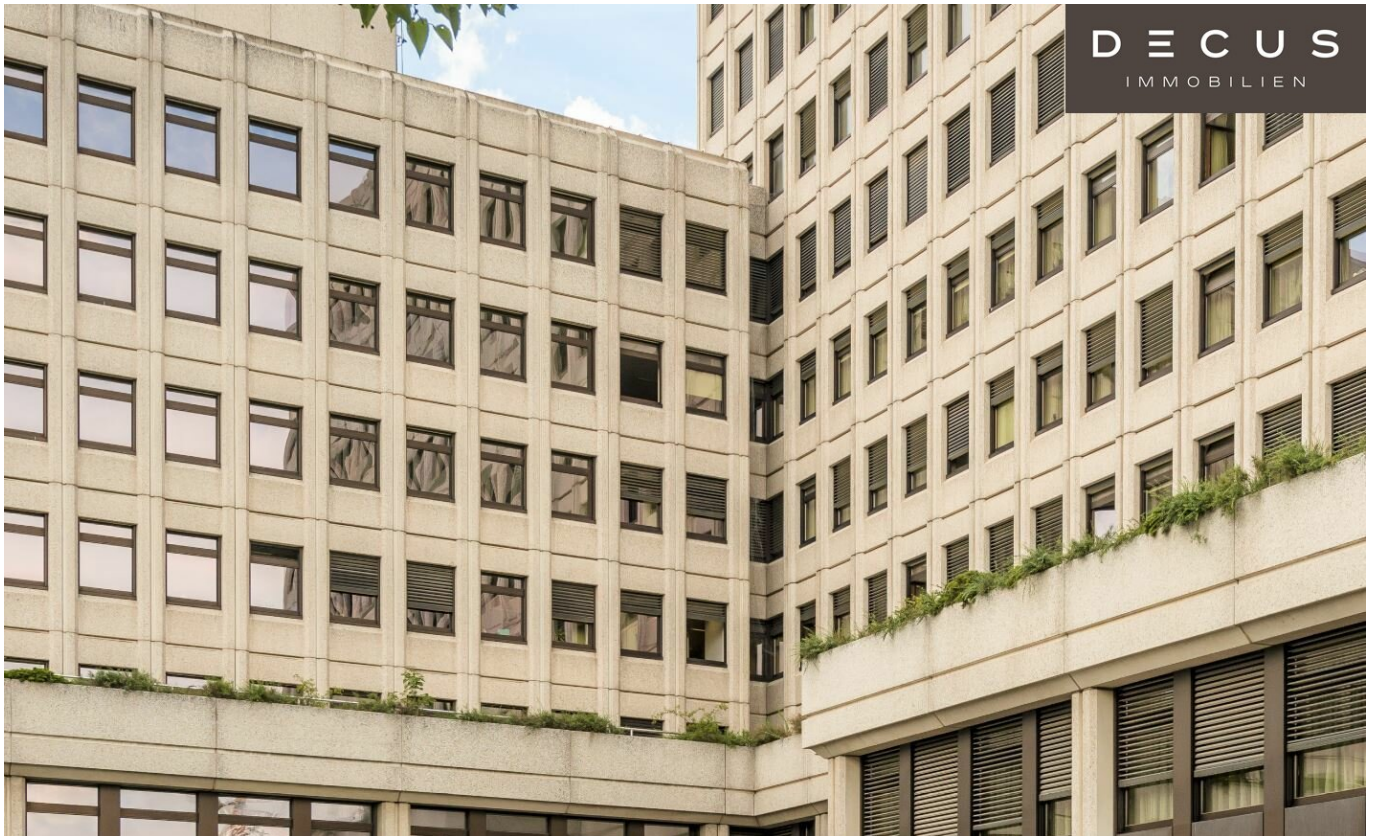


**+++ Nähe HAUPTBAHNHOF +++ FUNKTIONALES BÜRO  
AM SCHWEIZERGARTEN bis 31.5.2026 +++**



**Objektnummer: 251661**

**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>Baujahr:</b>                      | 1982               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 607,00 m²          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 53,37 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,46               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 5.463,00 €         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 7.429,68 €         |
| <b>Miete / m²</b>                    | 9,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.966,68 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                    |

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Macho**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien



**BÜRO.AT**  
Büro- und Gewerbeimmobilien von  
**DECUS**  
IMMOBILIEN

Büro am Schweizergarten

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Direkt an einem pulsierenden Verkehrsknotenpunkt von Wien gelegen bietet das moderne Bürogebäude flexible Büros für vielseitige Nutzung.

Die Büros am Schweizergarten sind der ideale Standort mit optimaler Anbindung. 1982 erbaut, wurde das Haus im Jahre 2009 generalsaniert und bietet mit der Qualität eines Erstbezuges ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Das Gebäude mit insgesamt ca. 5.300 m<sup>2</sup> Fläche und 77 Stellplätzen in der Tiefgarage, bietet zudem eine Freie Sicht ins Grüne.

Die großen Regelgeschoßflächen sind äußerst flexibel gestaltbar - von Einzelbüros bis zu Open-Space-Lösungen.

Direkt am Landstraßer Gürtel gelegen, erreichen Sie bequem die Innenstadt und die meisten Autobahnen über die Auffahrt zur Südosttangente A23.

Zudem garantiert die zentrale Lage am neuen Hauptbahnhof eine gute Infrastruktur mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs.

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

**Vermietung: befristet bis 31.05.2026**

## Ausstattung:

- Blick auf der Schweizergarten
- Große Regelgeschoßflächen
- Flexible Raumnutzung - Einzelbüros bis hin zu Open-Space
- Zentrale Fernwärmeheizungsanlage
- Teeküchen
- öffnenbare Fenster
- ca. 2,6 m Raumhöhe
- **Übergabe wie liegt und steht**

- **keine Investitionen vermierterseits**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 53,37kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

€ 95,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Der öffentliche Anbindung ist durch die Nähe des Hauptbahnhofes ideal gegeben. Mit dem PKW ist der Standort bestens über den Landstraßer Gürtel, den Hauptbahnhof und die A23 erreichbar, rasche Anbindung zum Flughafen über die Süd-Ost Tangente.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

1. Etage

Top 1.1: 607 m<sup>2</sup> 9,00 € - Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben. +++ gekühlt

**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.

## **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.

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- 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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap