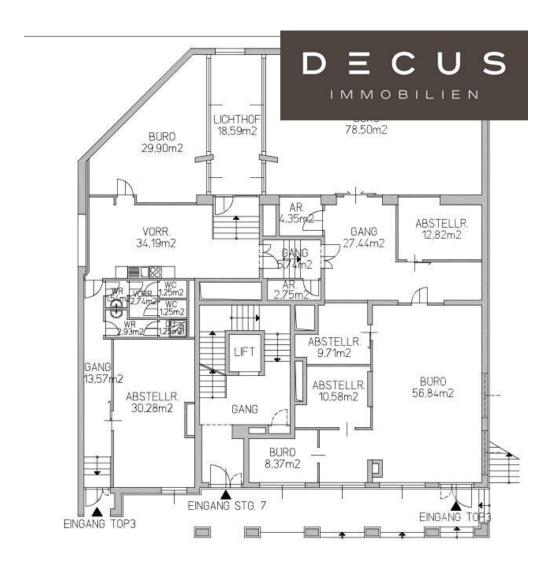
# + + + WOHNPARK ERDBERG + + + GESCHÄFTS- ODER BÜROFLÄCHE + + +



Objektnummer: 1139547/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Einzelhandel Land: Österreich PLZ/Ort: 1030 Wien Nutzfläche: 328,08 m²

**Heizwärmebedarf:** 84,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Kaltmiete (netto)
 3.936,96 €

 Miete / m²
 12,00 €

 Betriebskosten:
 623,35 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

## Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

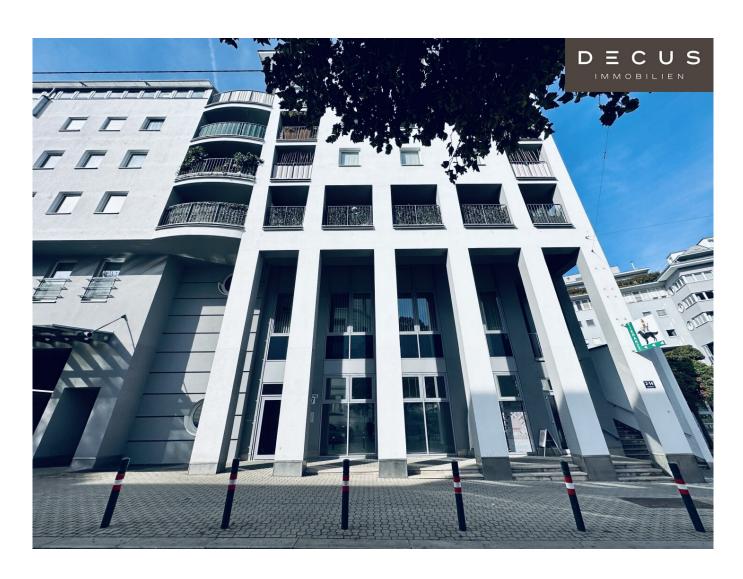
## **Ihr Ansprechpartner**



### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

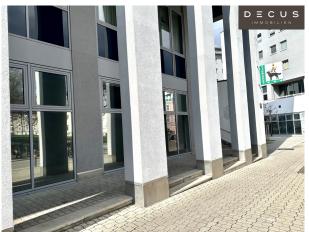
T +43 664 44 53 56 1 H +43 664 44 53 56 1 F +43 1 35 600 10







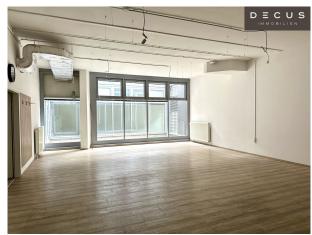


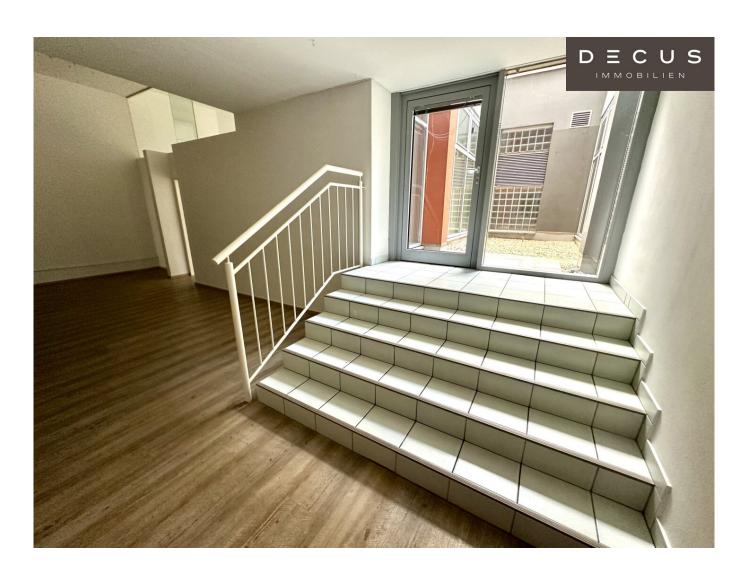




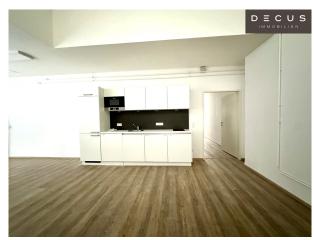


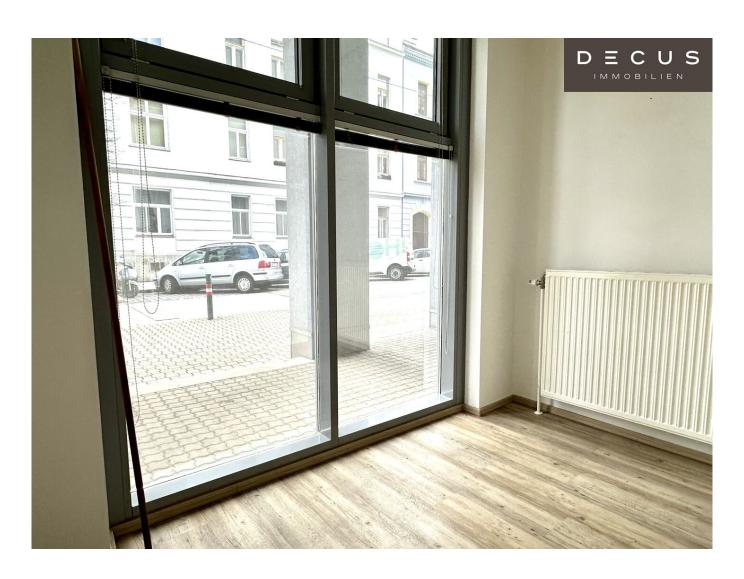






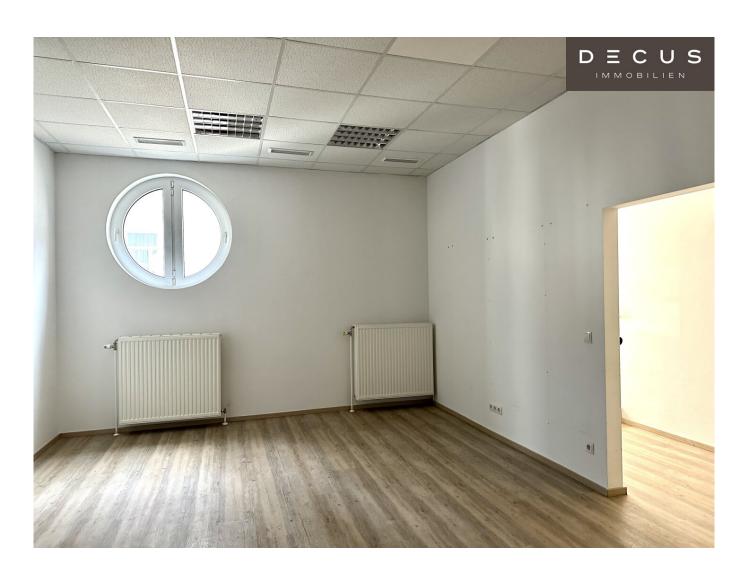




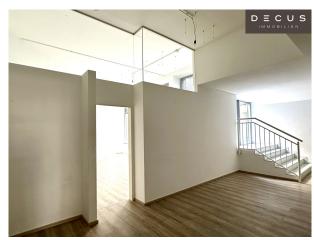














**Objektbeschreibung** 

Objekt und Lage:

Das repräsentative Gebäude ist sehr gutem Zustand und befindet sich in einer sehr ruhigen

Straße.

Der WOHNPARK ERDBERG liegt zentrumsnahe und verkehrsgünstig. In unmittelbarer Nähe

befinden sich zwei U-Bahnstationen der U3 sowie die Buslinie 77A.

Das Naherholungsgebiet Prater ist in 15 Gehminuten zu erreichen. Weiters ist der nahe

Anschluss an die A4 und die A23-Südosttangente gegeben.

Der WOHNPARK ERDBERG besteht aus 406 Mietwohnungen, 35 Eigentumswohnungen, 21

Büros sowie einem Lebensmittelgroßmarkt und 13 Geschäftslokalen, einer Volksschule und

einem Kindergarten.

Die Fläche befindet sich in der Nähe von der Erdberger Straße bzw. der Landstraßer

Hauptstraße und dem Rochusmarkt.

Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka Angaben.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung: Erdgeschoss

- Straßenzugang, barrierefrei
- 4 Büroräume
- Abstell-/Lageräume
- öffenbare Fenster
- eingerichtete Teeküche
- Laminatboden
- getrennte Sanitäreinheiten
- Fernwärme
- keine Kühlung
- direkter Zugang Innenhof, über Stiegen
- Innenfotos werden nachgereicht

#### Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 84,50kWh/m².a

## Stellplätze:

Tiefgarage im Haus

#### Verkehrsanbindung:

Eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U-Bahnlinien U3 Rochusgasse und Kardinal Nagl Platz gewährleistet.

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.

#### 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.

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 (It. 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 <500m

#### Kinder & Schulen

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

## **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