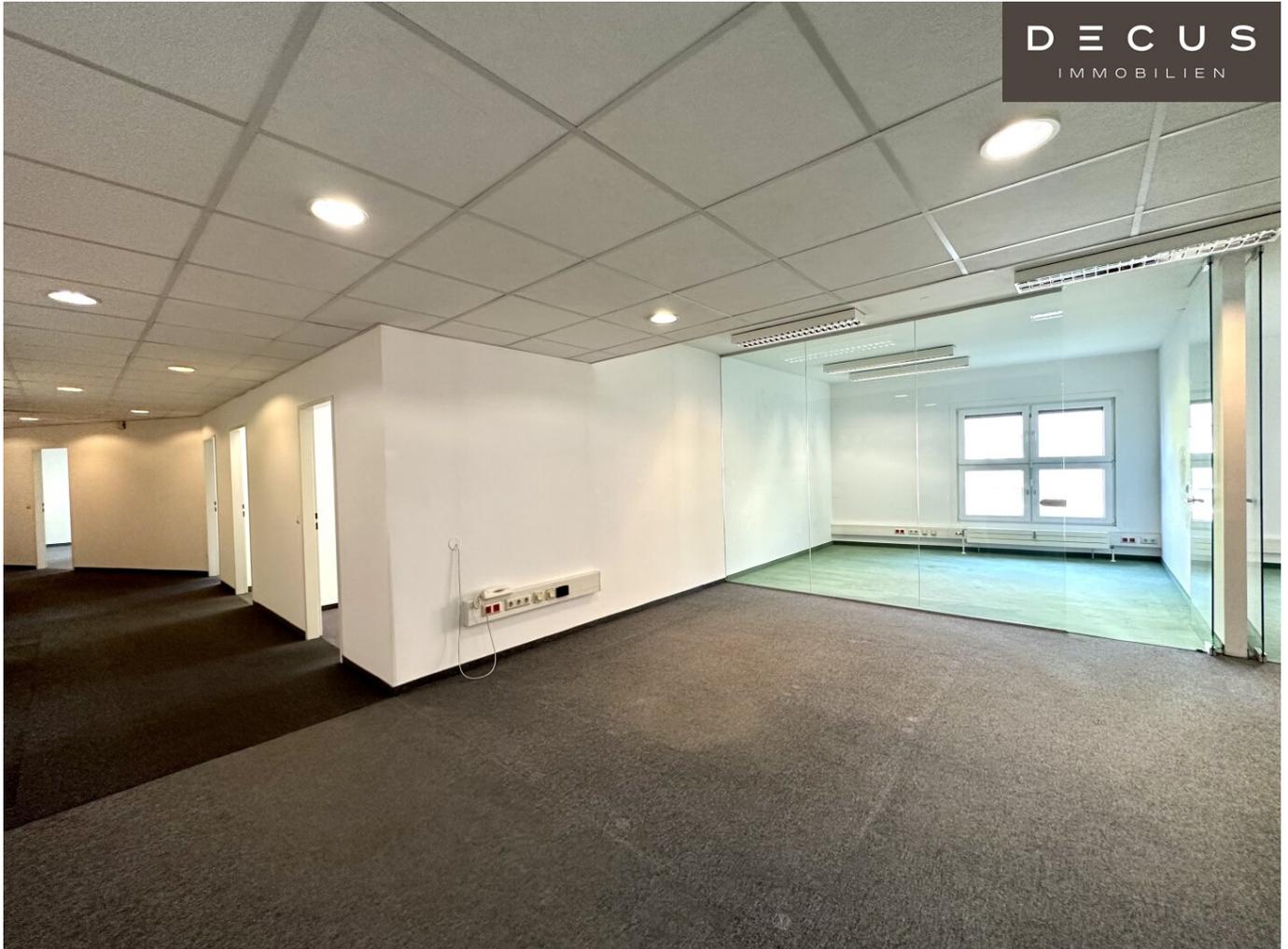


**+++ WOHNPARK ERDBERG +++ BÜRO IN  
VERKEHRSGÜNSTIGER LAGE +++**



**Objektnummer: 838717/165**

**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>	200,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	84,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.507,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	381,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

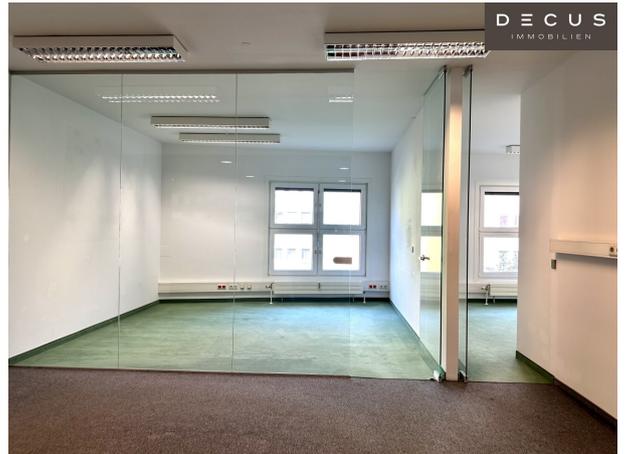
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

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

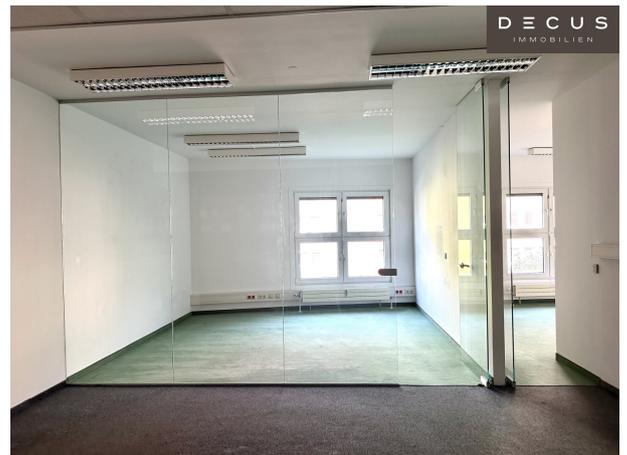
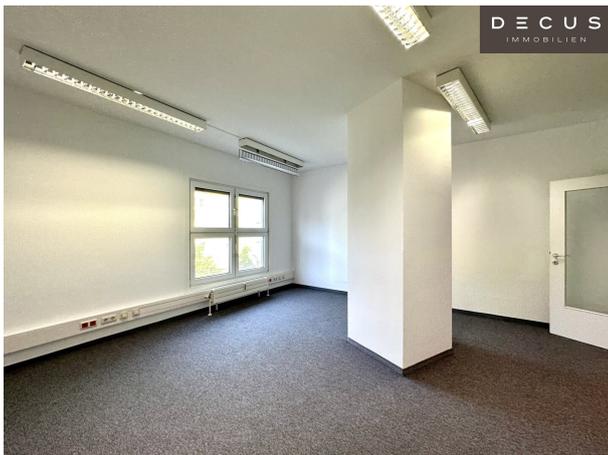
DECUS  
IMMOBILIEN

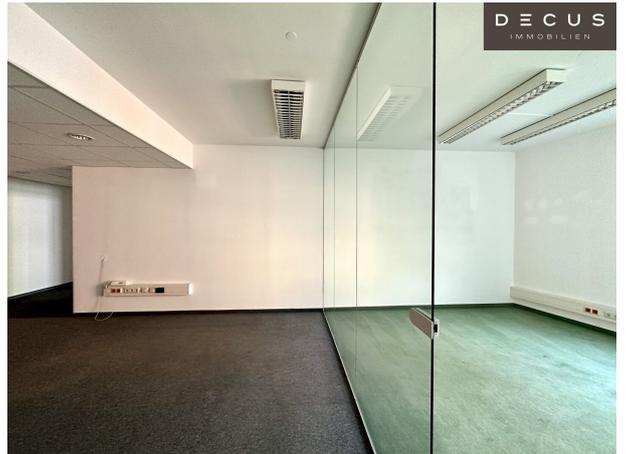


DECUS  
IMMOBILIEN

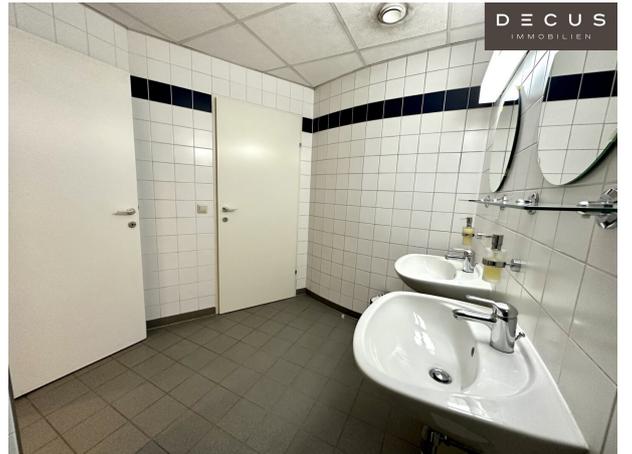


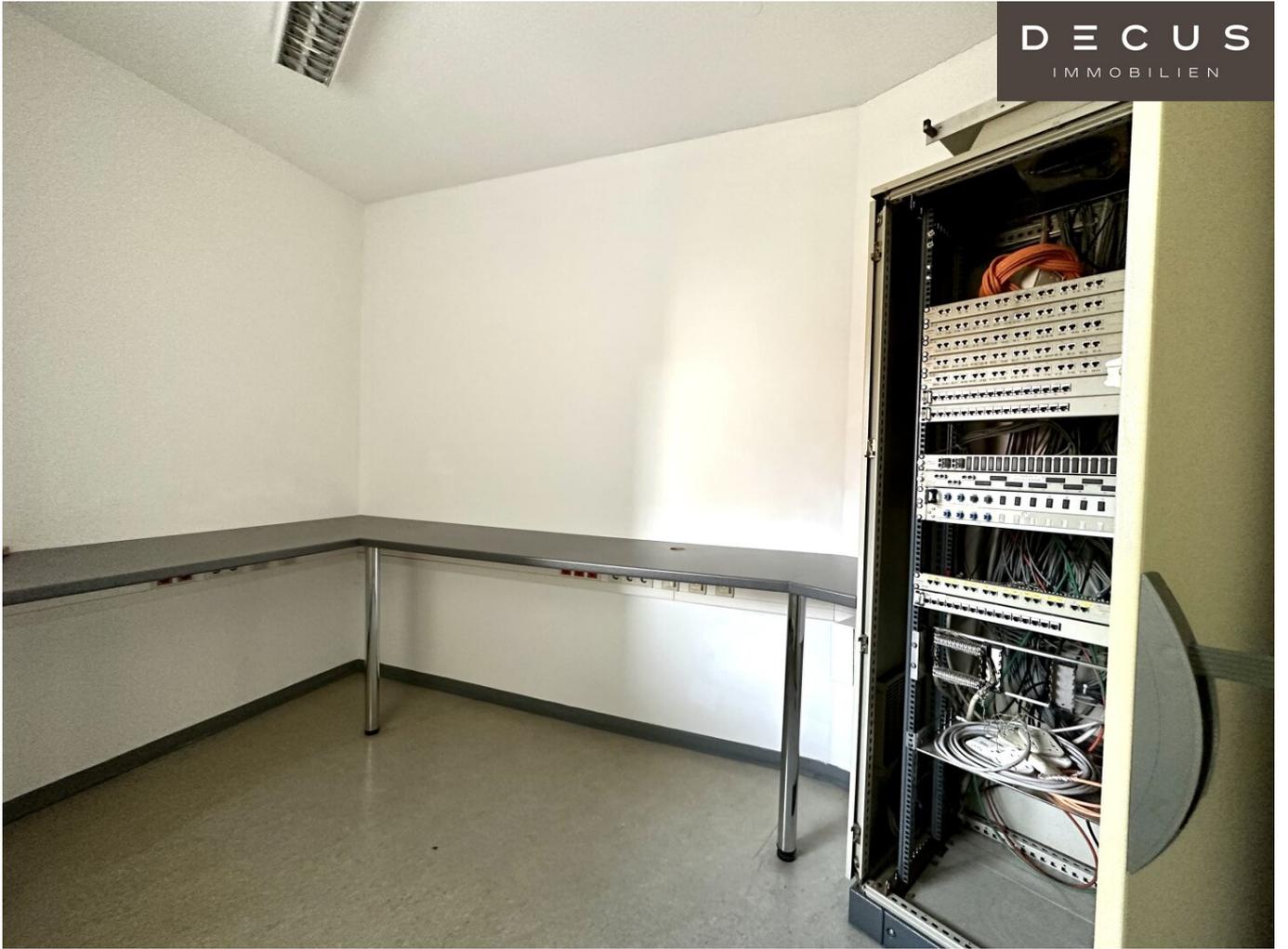
DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN





# 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

**Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.466,02 | Monat**

**Ausstattung:**

- 6 Büroräume (Plan entspricht nicht ganz dem IST-Stand)
- öffnenbare Fenster
- tlw. Glastrennwände
- Teppichboden
- eingerichtete Teeküche
- Serverraum
- getrennte Sanitäreinheiten
- abgehängte Decken
- tlw. Glastrennwände
- Sockelkanäle
- Spiegelrasterleuchten
- Personenlift
- keine Kühlung
- Fernwärme

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 84,05kWh/m<sup>2</sup>.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 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**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