# + + + ATTRAKTIVES BÜROHAUS + + + ab ca. 171 m<sup>2</sup> + + + NÄHE LIEBLGASSE + + +



Objektnummer: 1098024/11
Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hosnedlgasse
Art: Büro / Praxis
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2003 Nutzfläche: 202,00 m²

Heizwärmebedarf: B 40,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:0,80Kaltmiete (netto)2.525,00 ∈Miete /  $m^2$ 12,50 ∈

Betriebskosten: 929,20 € Infos zu Preis:

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Sonja Macho

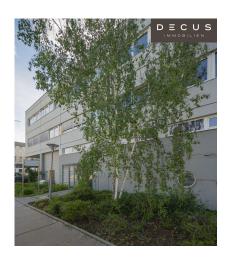
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

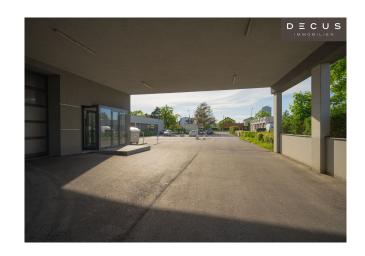








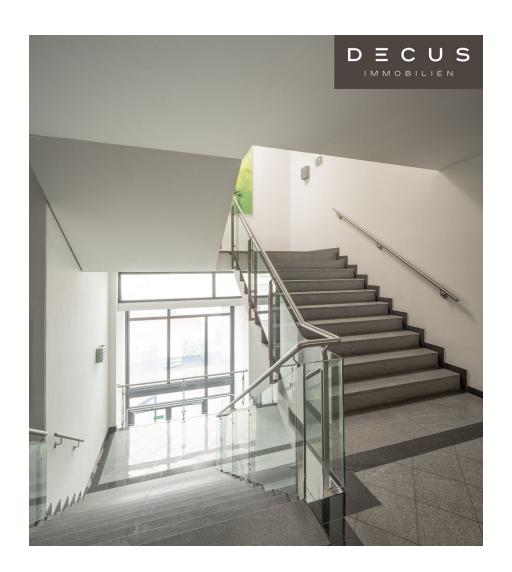






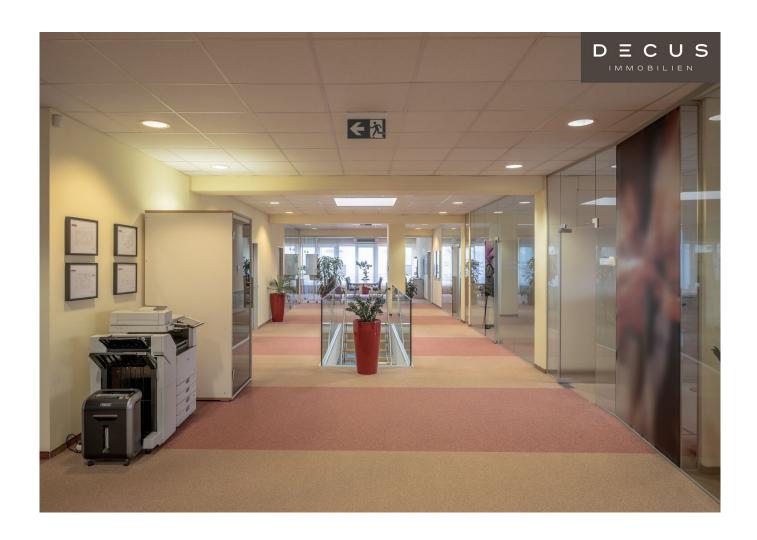






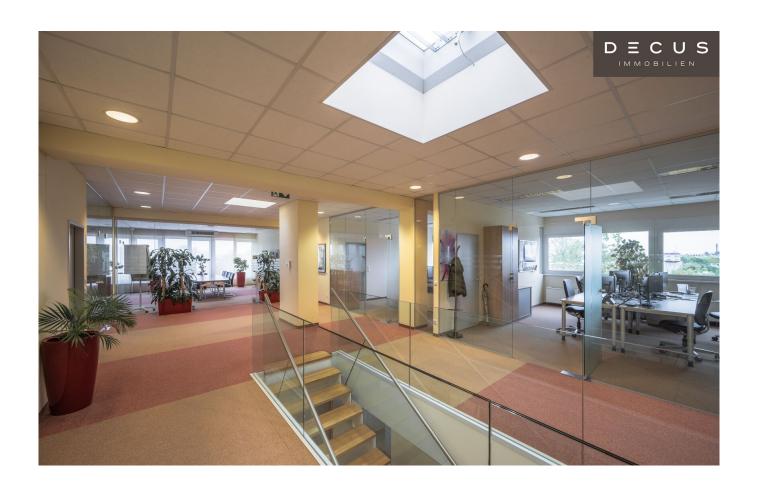






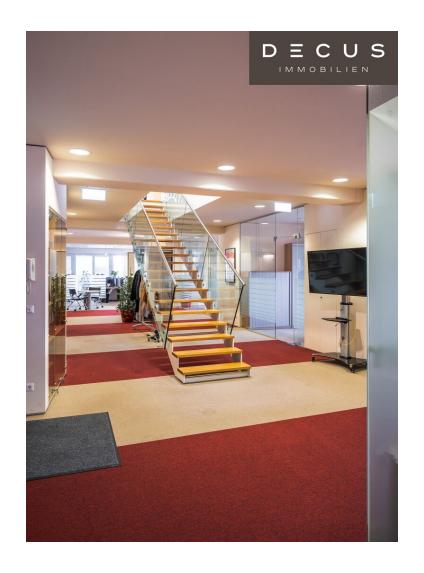


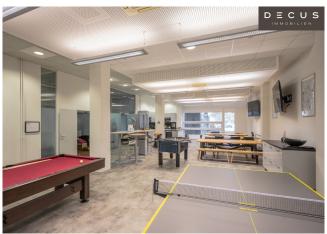




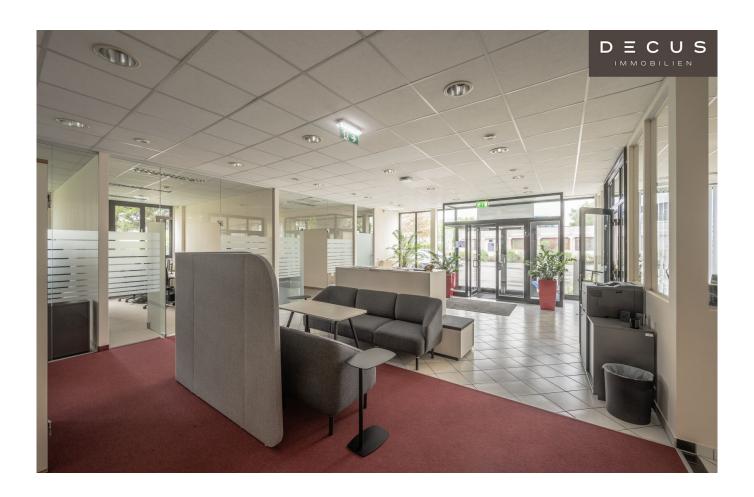


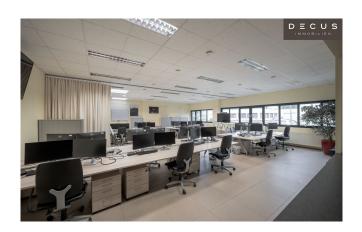




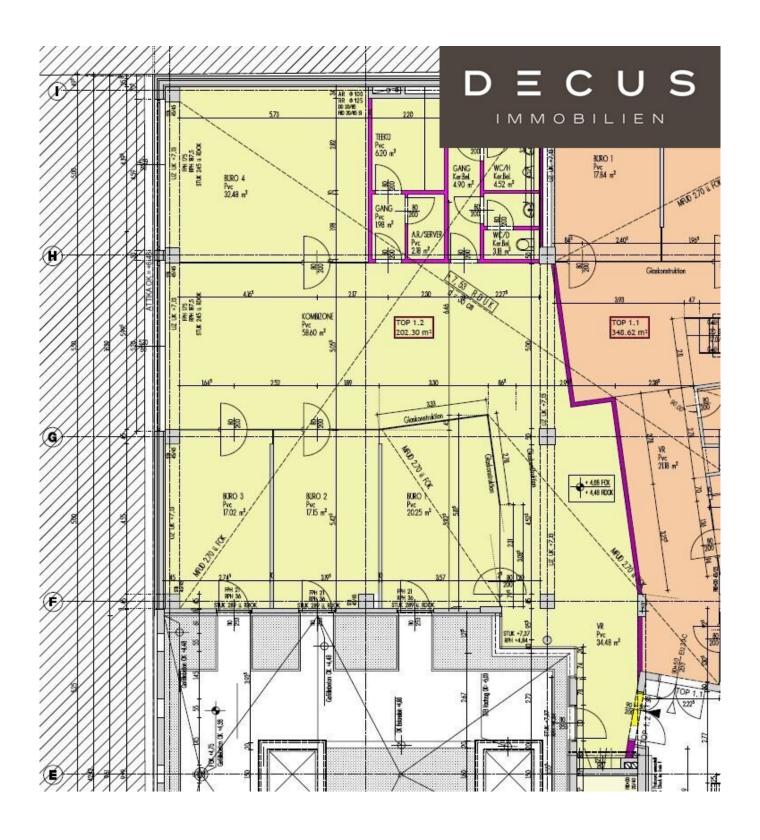












## **Objektbeschreibung**

#### Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangen moderne Büroeinheiten, die sowohl gesamt mit einer **Nutzfläche von ca. 1.800 m²** (davon ca. 170 m² im EG Büro-Lager und ca. 1.630 m² Büroflächen in den beiden Obergeschossen).

Die Büros bieten ein angenehmes und helles Arbeitsklima, durch die Glastrennwände erwartet Sie ein modernes Arbeiten im 22. Bezirk.

Die ruhige und begrünte Terrasse, im Innenhof schafft für die Mitarbeiter entspannte Pausen.

Verschaffen Sie sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von dem attraktiven Bürostandort!

Eine Photovoltaik-Anlage am Dach ist vom Hauseigentümer in Planung.

Die äußerst gepflegte Liegenschaft aus dem Baujahr 2003 befindet sich **Nähe Lieblgasse** und bietet eine optimale Verkehrsanbindung.

Betriebskosten: ca. € 4,60/m²/Monat/netto

- Rep.Kostenbeitrag: € 0,30
- BK: € 2,20
- HK: € 2,00
- Lift: € 0.40

Miete, Büro (EG bis 2.OG): € 12,50/m²/Monat/netto exkl. BK

Mietvertrag: befristet, Laufzeit nach Vereinbarung, 5 Jahre Kündigungsverzicht

#### (verhandelbar)

**Kaution: 6 Bruttomonatsmieten** 

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten** 

Flächenaufstellung: ca. 1.591,34 m<sup>2</sup>

EG (Nutzung als Büro, Lager möglich): ca. 171,00 m<sup>2</sup>

1.OG (Büro), derzeit noch verbunden zu gesamt ca. 551,00 m² : TEILBAR ca. 349,00 m² | ca. 202,00 m²

2.OG (Büro), derzeit noch verbunden zu gesamt ca. 869,34 m $^{2}$  : TEILBAR ca. 552,00 m $^{2}$  | ca. 317,34 m $^{2}$ 

#### Ausstattung:

- öffenbare Fenster
- Doppelboden
- tlw. Glastrennwände
- abgehängte Decken
- elektrische Lichtkuppeln (im 2.OG)
- elektrische Außenjalousien
- Kühlung via FanCoils
- Teppichboden
- Innenhofterrasse (im 1.OG)
- Balkon (im 2.OG)
- Dachterrasse (auf der sich die Außen-Kühlgeräte befinden)
- getrennte Sanitäreinheiten, 1x D/H (im EG)
- getrennte Sanitäreinheiten, je 3x D/H (im 1.OG)
- getrennte Sanitäreinheiten, je 2x D/H (im 2.OG)
- 2 Duschen (im 2.OG)
- EG, Lüftung vorhanden (Nutzung als Büro/Lager möglich)
- eingerichtete Teeküchen (1.OG und 2.OG)
- Lift
- Fernwärme
- barrierefreier Zugang
- Die Pläne erhalten Sie mit den Angebotsunterlagen
- Anmerkung: die Büros werden ohne Möblierung übergeben, die

#### Verbindungstreppe in das 2. OG wurde geschlossen

#### Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 40,8 kWh/m².a

#### Stellplätze:

Innenhof, 12 Stk. verfügbar + weitere Stellplätze gegenüber des Hauses verfügbar

€ 100,00/Stellplatz/Monat/netto

#### Verkehrsanbindung:

U1: Station Rennbahnweg, Autobus Linie 27A: Station Hosnedlgasse/Lieblgasse

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.

#### 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-/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 <750m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <4.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <750m Universität <2.500m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <1.250m

## Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap