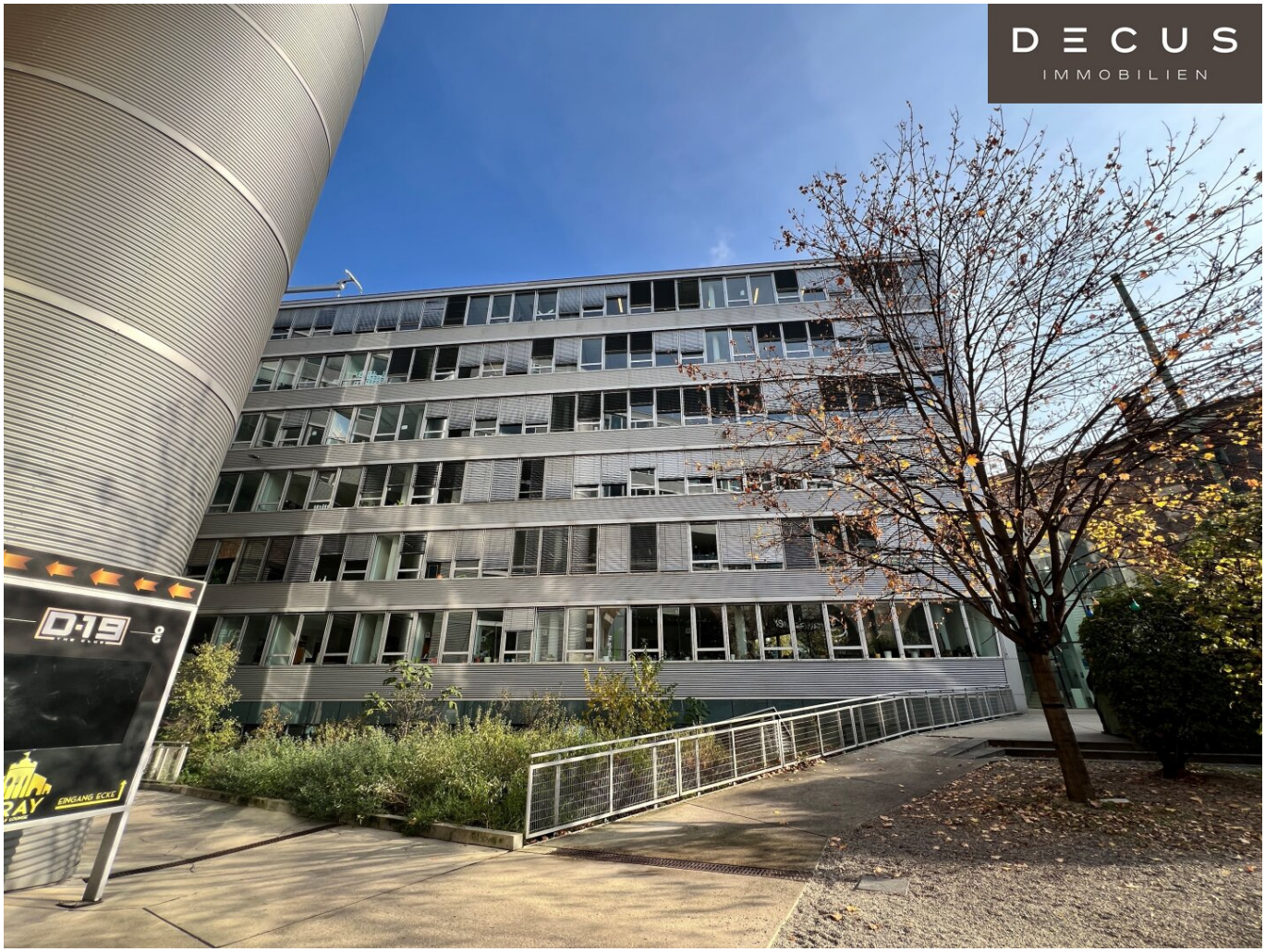
Hochwertig ausgestattete Bürofläche im beliebten Bürohaus SKYLINE Offices - BREEAM zertifiziert



Objektnummer: 662877/33

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2008
Nutzfläche:	1.565,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaltmiete (netto)	25.822,50 €
Miete / m²	16,50 €
Betriebskosten:	7.042,50 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

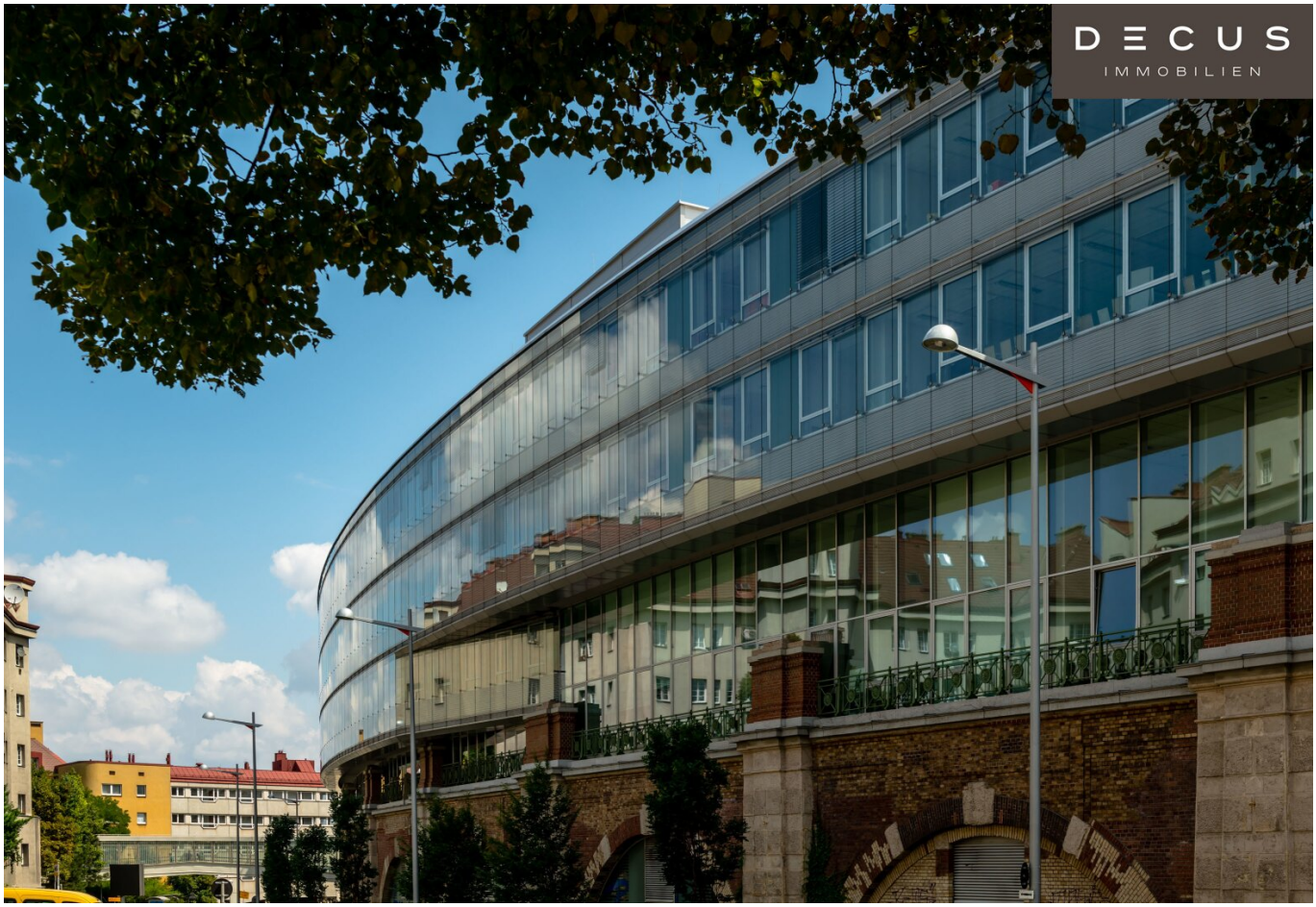
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

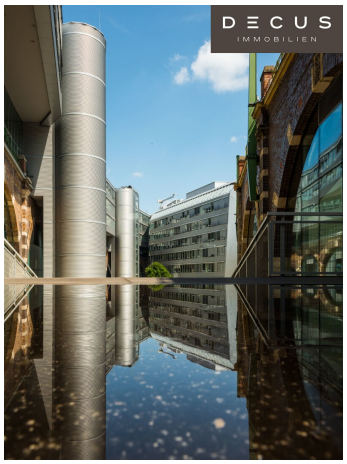
T +43 664 16 096 66

DECUS
IMMOBILIEN
Brandauer

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

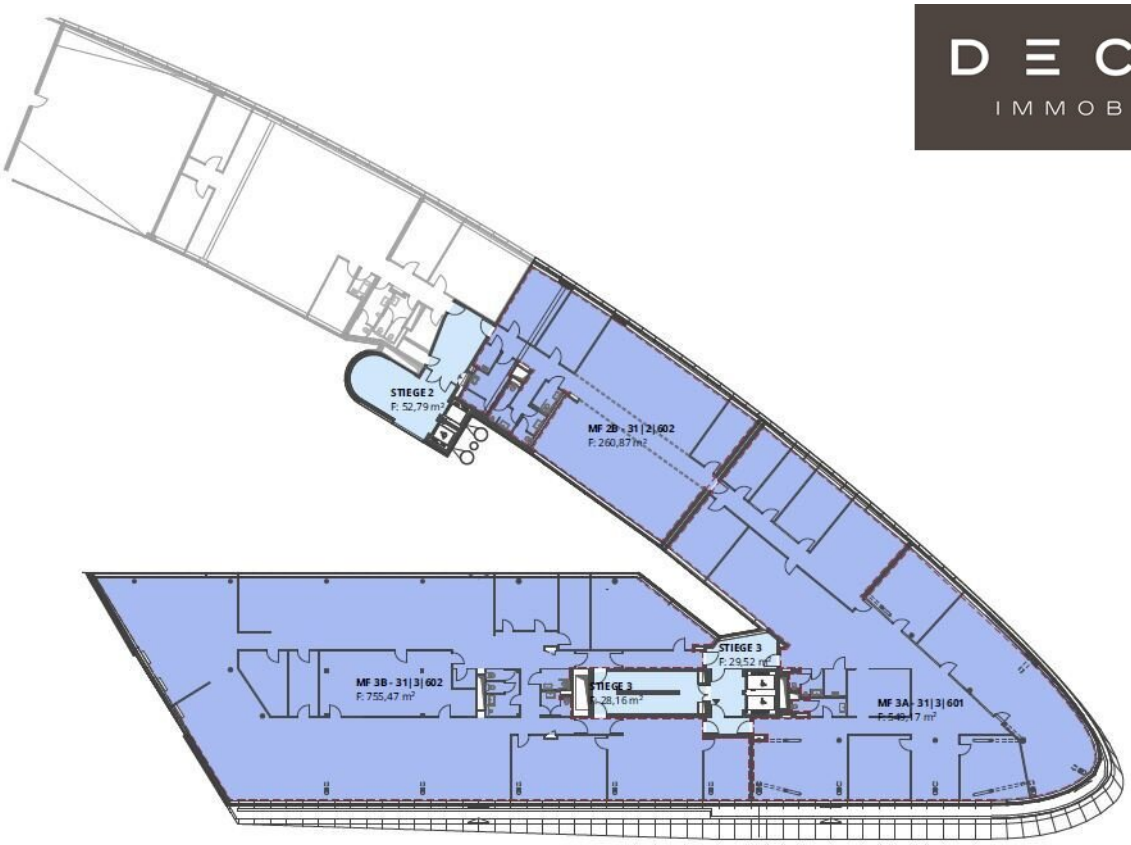

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
wüstenrot

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



MFG 1 - MIETBEREICH
MFG 2 - GEM. GENUTZE MIETFLÄCHE

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Geschäftshaus „Skyline“ im 19. Gemeindebezirk Döbling, befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen Wiens. Der architektonisch markante Gebäudekomplex verfügt über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernsten Anforderungen entsprechen. Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem Geschäftsviertel.

Das im Jahr 2008 errichtete Geschäftshaus hat eine Gesamtmietfläche von ca. 15.774 m², die sich auf drei Bauteile aufteilt, wovon ca.12.771 m² auf Büroflächen und der Rest auf Gastronomie- (**Brandauers Bierbögen**) sowie Fitnessflächen (**Crossfit Arch**) entfallen. Unter dem Geschäftsgebäude finden in einer 3-geschossigen Tiefgarage 265 PKWs Platz.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 4,50/m²/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung

Mietvertrag: befristet

Ausstattung:

- 3 Bauteile; 8 Ober- und 3 Untergeschosse
- Doppelboden mit Bodentanks
- Teppichboden
- Fan-Coils bzw. vorkonditionierte Zuluft in den Büro- und Serverräumen
- flexibel gestaltbare Flächen
- Lüftung über öffenbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage
- derzeitiger Ausbau mit Gipskartonständer- als auch mit Glaswänden
- außen- und innenliegender Sonnenschutz
- abgehängte Decken
- äußerst großzügige Raumhöhe von 2,80m
- Heizung **Fernwärme**
- Kühlung **Fernkälte**
- Aufzüge
- Brandmeldeanlage
- Videoüberwachung
- Alarmanlage
- Gastronomie- und Fitnessflächen

- großzügiger Innenhof
- Garage im Haus

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 38,5 kWh/m².a

Stellplätze:

Öffentliche Tiefgarage mit 3 Ebenen

16 Elektroladestellen

Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnlinien 37, 38 und D.

Der Individualverkehr gelangt über den Handelskai in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauuferautobahn sowie zur A4 und über den Gürtel an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn.

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 Mag. (FH) Anita**

Kronaus-Buchegger unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap