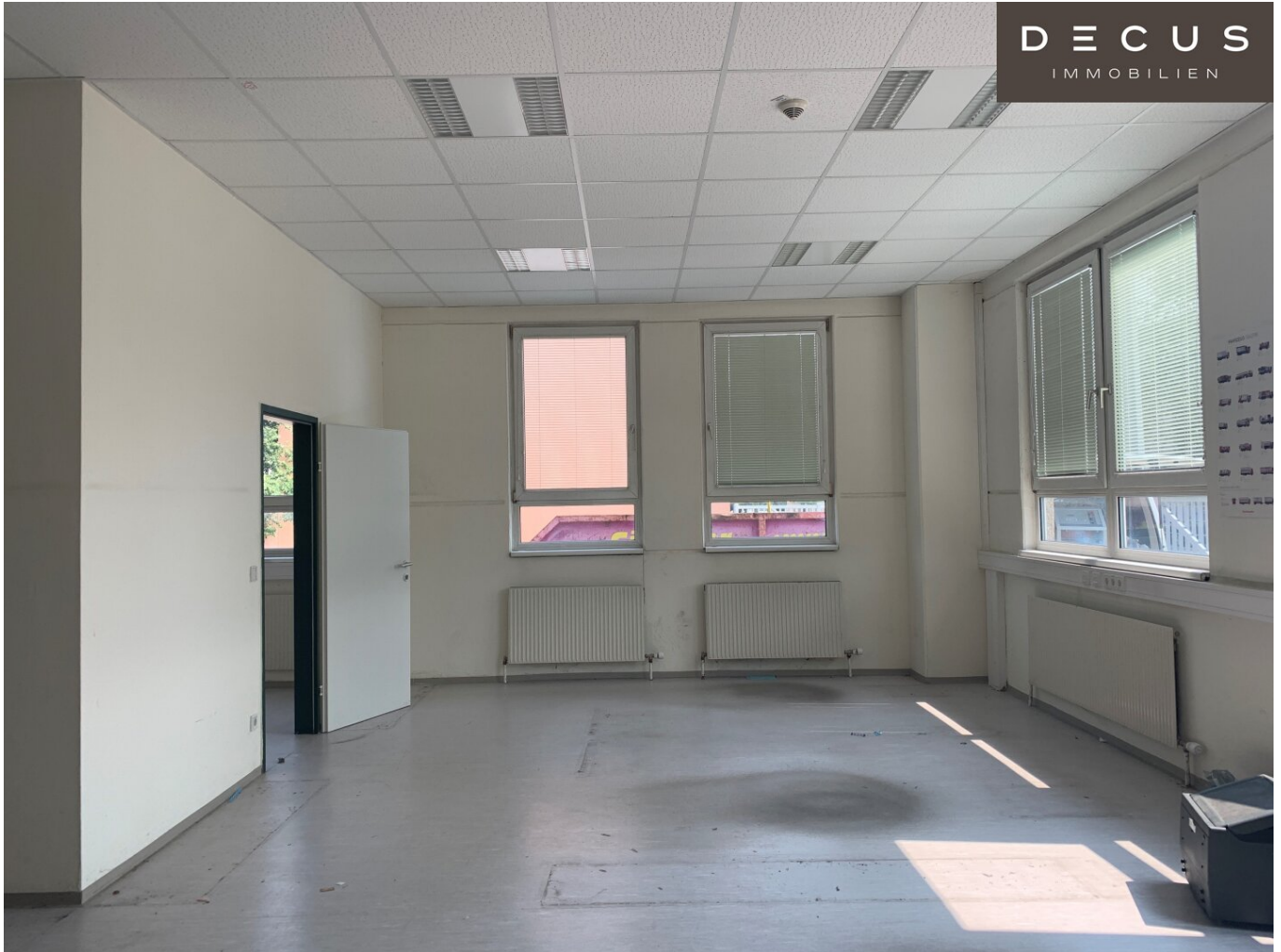


**Lager-, Büro- und Freiflächen | Nähe Wagramer Straße |  
TOP ERREICHBARKEIT |**



**Objektnummer: 1145459/11**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.760,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

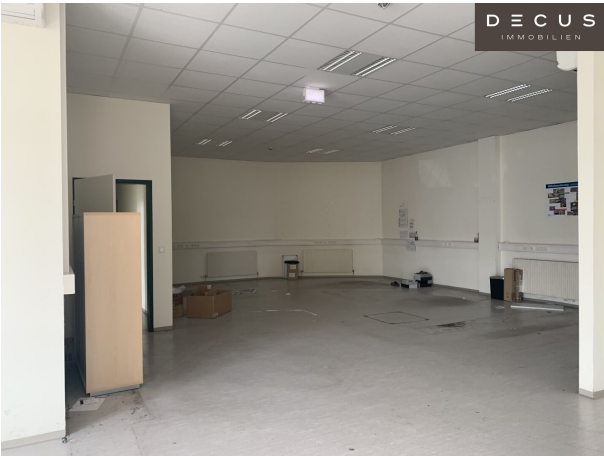


### **Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangen diverse Flächen einer Liegenschaft in der Maculangasse. Diese ist eine Seitengasse der **Wagramer Straße**. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums **CITYGATE** Shopping und der U1-Station "Aderklaaer Straße". Das CITYGATE bietet mit einem guten Branchenmix eine sehr gute Versorgung mit den Dingen für den täglichen Bedarf und sorgt auch für kulinarische Vielfalt.

## Büro - 220m<sup>2</sup>:

Das Büro befindet sich im **Erdgeschoß** und ist **barrierefrei** erreichbar. Derzeit sind vier Büros abgetrennt, der Rest der Fläche ist **offen** gestaltet. Eine Abtrennung von **zwei weiteren Büros** könnte erfolgen.

Die Büros sind teilweise mit **Kühlgeräten** ausgestattet.

## Büro - 100m<sup>2</sup>:

Das Büro befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss bei der **Brückenwaage**. Diese kann von hier aus bedient werden. Das Büro verfügt über drei Durchgangsräume, wobei in einem davon eine Küche eingebaut wurde. Weiters gibt es hier zwei getrennte Garderoben für Damen und Herren mit jeweils einer **Dusche**, als auch getrennte **WC's**.

Die Büros sind mit **Kühlgeräten** ausgestattet.

## Ausstattung Lagerflächen:

- Nutzung als Hochregallager möglich
- Raumhöhe bis zu 5m
- natürliche Belichtung
- Beheizung durch Heizlüfter
- Zutritt über Sektionaltore
- Zufahrtsmöglichkeit mit LKWs
- barrierefrei
- Flachdach mit Blecheindeckung und Lichtkuppeln

### **Offene Lagerhalle mit Überdachung:**

Zur Vermietung gelangt eine offene Lagerhalle mit einer Überdachung. Diese wurde zuletzt als Unterstand zum Laden von bis zu 28 Elektrofahrzeugen genutzt. Sie hat eine Größe von ca. **1.095m<sup>2</sup>**.

### **Lagerboxen mit Überdachung:**

Weiters können ab Jänner 2025 fünf Lagerboxen mit Überdachung angemietet werden. Diese umfassen ca. **575m<sup>2</sup>**.

### **PKW- und LKW-Stellplätze:**

Auf dem Areal sind sowohl PKW- als auch LKW-Stellplätze verfügbar. Preis und Anzahl der Verfügbarkeit auf Anfrage.

Auf dem Areal befindet sich auch eine **Brückenwaage**, welche nach Rücksprache und Entlohnung mitbenutzt werden kann.

**Abwicklungshonorar:** EUR 250,-- zuzüglich 20% USt.

**Keine Neugründungen!!!**

### **Betriebskosten:**

Die Betriebskosten in der Höhe von EUR 1,21 / m<sup>2</sup> netto zuzüglich 20% USt. enthalten ein Akonto für die Heizkosten.

Es wird vorab ein Stromkosten-Akonto eingehoben.

## **Verkehrsanbindung:**

Die U1 Station "**Aderklaaer Straße**" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die direkte Fahrt zu innerstädtischen Zielen ist somit sehr praktisch und innerhalb kürzester Zeit zu bewerkstelligen. Des Weiteren führt die Route Buslinie 25 A (Station "Maculangasse / Wagramer Straße") durch die Maculangasse.

Hervorzuheben ist auch die gute individuelle Verkehrsanbindung an die **S1** - Wiener Außenring Schnellstraße, **S2** - Wiener Nordrand Schnellstraße, **A23** - Südosttangente Wien und die **A4** - Ost Autobahn. Der Flughafen Wien-Schwechat ist in nur 20 Minuten Fahrzeit erreichbar.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/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 <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap