

**+++ am WIENERBERG +++ EURO PLAZA +++ ab  
August 2025 +++**



**Objektnummer: 1148241**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Nutzfläche:</b>	1.141,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18.484,20 €
<b>Kaltmiete</b>	24.873,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	6.389,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

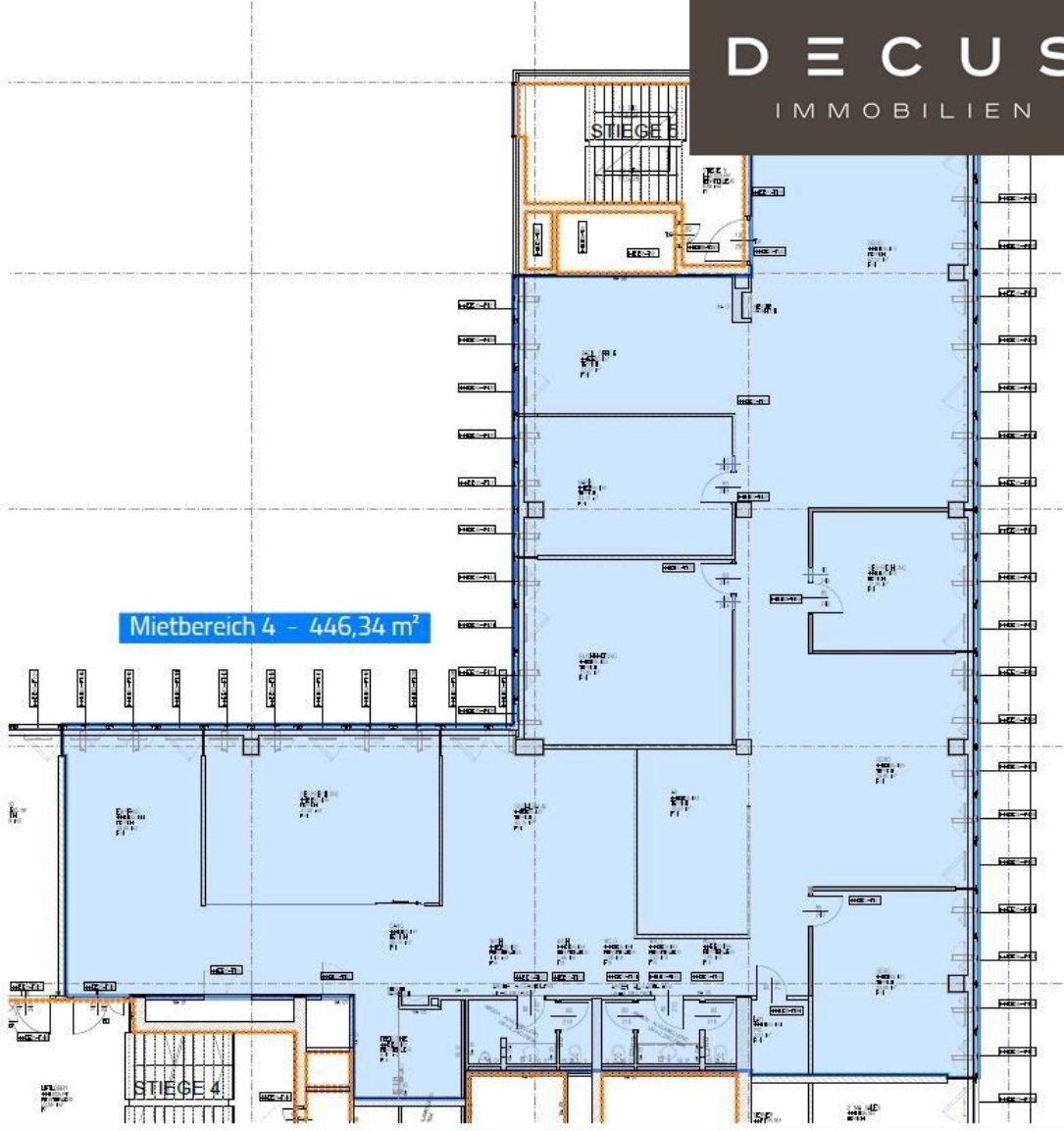


### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Areal am Wienerberg liegt im zwölften Wiener Gemeindebezirk und zählt in Wien zu den neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten. Das EURO PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage am Wienerberg ist für Individual- und öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Mit dem Auto erreicht man das EURO PLAZA sowohl von Norden als auch vom Süden kommend über die Süd-Ost-Tangente. Auch die Anbindung aus dem Westen über Schönbrunner Straße und Ruckergasse versprechen eine sehr gute Erreichbarkeit.

Die 2004 errichteten Bürogebäude sind Teil des Offices Parks EURO PLAZA, der zu den modernsten Wiens zählt. Die Bürogebäude Bauteil D, E und F mit einer Gesamtmietfläche von rd. 38.200 m<sup>2</sup> Büro verfügen über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernster Ausstattung entsprechen.

Alle Büroeinheiten verfügen über Fenster mit Isolierverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz. Kühlbalken in der Decke sorgen für die richtige Temperatur. Die Beheizung der hochwertigen Büros erfolgt mittels Unterflurkonvektoren oder Ventilheizkörper. Zusätzlich gibt es im Objekt ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem. Im Bürogebäude befindet sich ein Betriebsrestaurant.

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

## Ausstattung: Büro

- Foyer
- Außenliegender Sonnenschutz
- Luftwechsel 2-fach/Std. (Büroräume)
- Luftwechsel 6-fach/Std. (Meetingräume)
- Doppelboden, abgehängte Decke
- Gipskartonständerwände
- Zutrittskontrolle
- Betriebsrestaurant

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 46 / 45kWh/m<sup>2</sup>.a - BT 2

Heizwärmebedarf: 39kWh/m<sup>2</sup>.a - BT 3

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

€ 115,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Verkehrsanbindung:**

Das EURO PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap