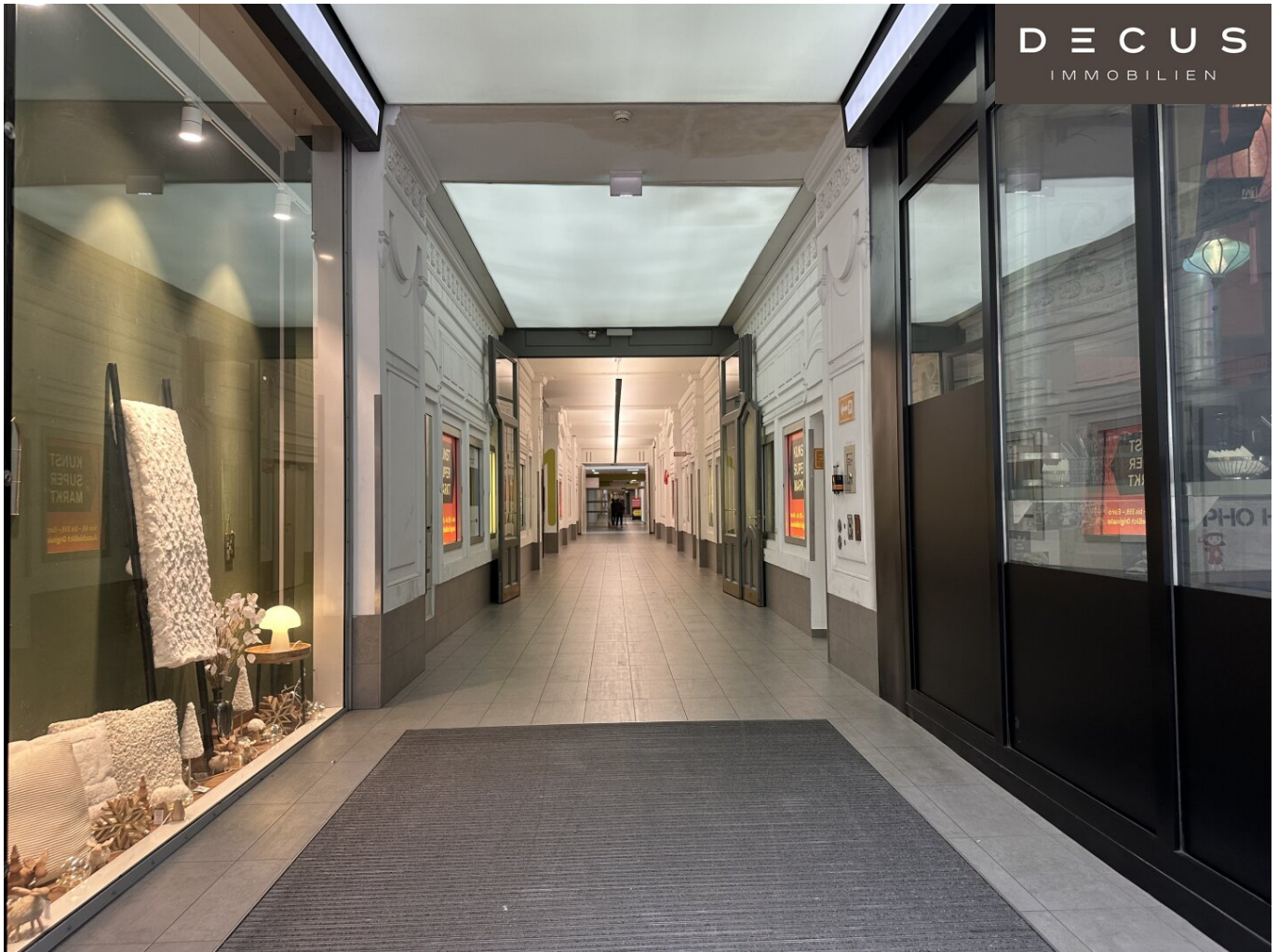


**+++ Gekühlte BÜROFLÄCHEN DIREKT AN DER  
MARIAHILFER STRASSE +++ UNMITTELBARE U-BAHN  
NÄHE +++**



**Objektnummer: 1021208**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.097,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	17.282,58 €
<b>Kaltmiete</b>	21.891,79 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.609,21 €
<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

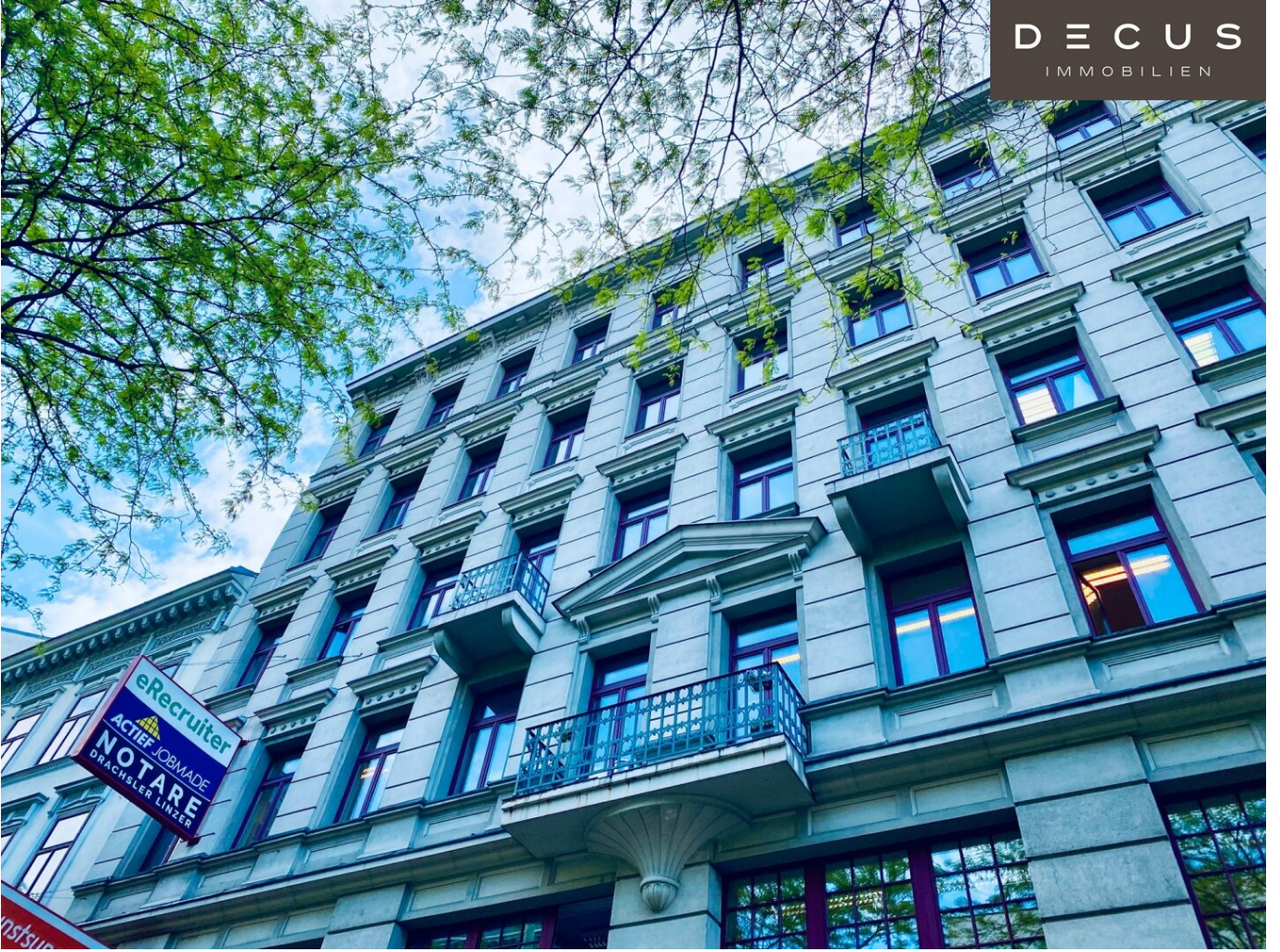


### Sonja Macho

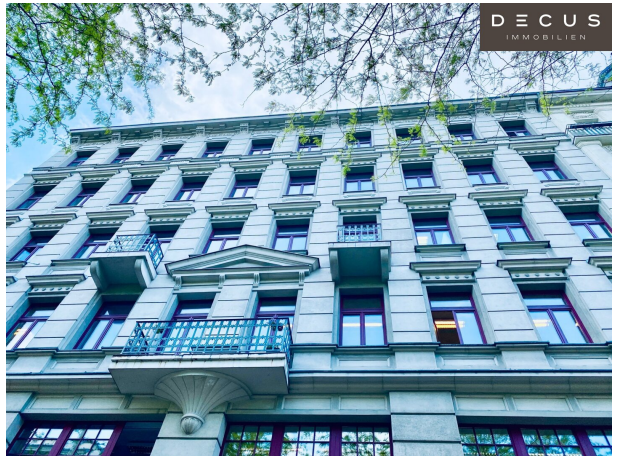
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

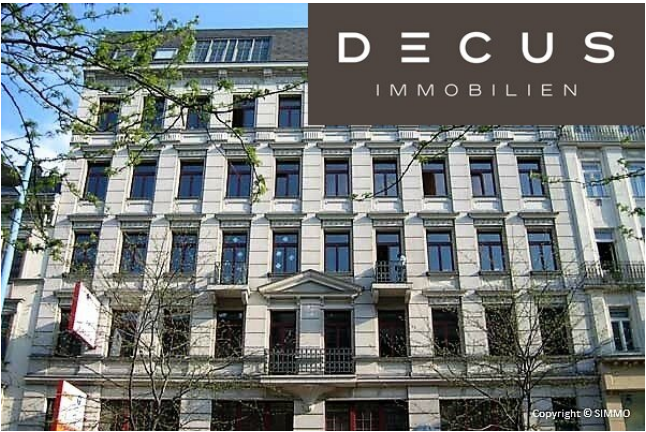
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das moderne Gebäude liegt nahe zu Mitten auf Wiens bekanntester Einkaufsstraße, unmittelbar an der U-Bahn Station "Zieglergasse". Eine hervorragende Infrastruktur mit Lokalen und Geschäften jeglichen Bedarfs zeichnen die Büroadresse aus. Direkt im Haus ist das bekannte Sushi-Lokal Dots und ein Facharzt-Zentrum untergebracht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der perfekten Erreichbarkeit der Wiener City, ist dieser Standort besonders beliebt.

Die flexiblen Alt- und Neubaubüroflächen sind über eine attraktive Passage zugänglich.

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

## Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung: die verfügbaren Büros sind dzt. unsaniert - werden allerdings renoviert übergeben

- Spiegelrasterleuchten
- Fensterbank-/Sockelkanäle
- öffnenbare Fenster
- Jalousien
- Kühlung mittels FanCoils
- getrennte Sanitäreinheiten
- Laminat-/Teppichboden
- tlw. eingerichtete Teeküche
- Fernwärme
- Lift
- **barrierefrei**

**Lagerfläche** mit ca. 448 m<sup>2</sup> im KG verfügbar!

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 90kWh/m<sup>2</sup>.a (Altbau)

Heizwärmebedarf: 33kWh/m<sup>2</sup>.a (Neubau)

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, dzt. ausreichend verfügbar

€ 165,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

**Verkehrsanbindung:**

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr mit der U3 Station "Zieglergasse" ist der Standort bestens erschlossen.

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.

**Stiege 2**

3. Etage

46a: 66,43 m<sup>2</sup> 16,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau, 3.OG (=DG) +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert) +++ Dzt. 1 Großraumbüro, getrennte Sanitäreinheiten D/H, Teeküche, Kühlung via FanCoils

## Stiege 3

### 2. Etage

53+54: 332,02 m<sup>2</sup> 15,25 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert) +++ dzt. 1 Großraumbüro, 6 weitere Räume, getrennte Sanitäreinheiten, Serverraum, eingerichtete Teeküche, Teppichboden, flexible Raumeinteilung

## Stiege 4

### 1. Etage

61+62a: 239 m<sup>2</sup> 15,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau +++ 7 Räume, offener Eingangs/Empfangsbereich (noch zu 1 Raum abtrennbar), Küche, getrennte Sanitäreinheiten, dzt. Teppich +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert)

Top 61: 170 m<sup>2</sup> 15,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau (derzeit zu ca. 240 m<sup>2</sup> verbunden) +++ 5 Räume, offener Eingangs/Empfangsbereich (noch zu 1 Raum abtrennbar), Küche, getrennte Sanitäreinheiten, dzt. Teppich +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert)

62a: 69 m<sup>2</sup> 15,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau (derzeit zu ca. 240 m<sup>2</sup> verbunden) +++ 2 Räume, getrennte Sanitäreinheiten, dzt. Teppich, Küchenanschlüsse müssen erst hergestellt werden +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert)

### 2. Etage

64a: 68 m<sup>2</sup> 17,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau +++ 2 Räume, getrennte Sanitäreinheiten, Küchenzeile, Teppich +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert)

### 3. Etage

Top 65: 152,98 m<sup>2</sup> 16,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ Neubau, 3.OG (=DG) +++ 3 Räume, 1 open-space (abtrennbar), getrennte Sanitäreinheiten, Teeküche, 2 AR, Teppich/Holzboden +++ Übergabe: renoviert (derzeit unsaniert)

## 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.

## **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 <500m



**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap