

**+++ NÄHE U6 +++ GEKÜHLT +++ BÜRO MIT  
TERRASSE +++ OHNE KAUTION +++**



**Objektnummer: 917853**

**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>Nutzfläche:</b>	218,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	62,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.187,90 €
<b>Kaltmiete</b>	2.533,59 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,69 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten 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

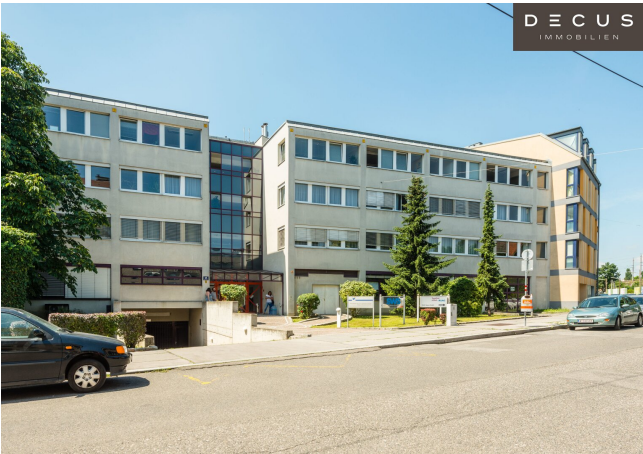
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1

F +43 1 35 600

Gerne stehe ich  
Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN

zur



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das moderne Bürohaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U6, Nähe Altmannsdorferstraße und Breitenfurterstraße.

In fußläufiger Nähe ist eine Hofer-Filiale, Ströck, Fressnapf, Friseur, DM, Deichmann, KIK, TAKKO.

Die **Betriebskosten** der Büroflächen belaufen sich auf ca. € 1,58/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Der **Mietpreis, Büro** versteht sich ab € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto je nach Adaptierungswunsch

## KEINE KAUTION

**Mietvertrag: unbefristet nach Vereinbarung möglich**

**Ausstattung: Bürofläche im 1.OG mit ca. 219 m<sup>2</sup> verfügbar**

- flexible Raumeinteilung
- hell
- öffnenbare Fenster
- eingerichtete Teeküche
- Teppichboden
- Fensterbankkanäle
- getrennte Sanitäreinheiten
- Kühlung
- Personenlift
- **Terrasse**
- barrierefrei
- **trockene Lagermöglichkeit im Keller (ca. 87 m<sup>2</sup>)**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 62,43kWh/m².a (Büros)

### **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, aktuell keine freien Plätze - allerdings in der Nähe auf der Breitenfurterstraße

### **Verkehrsanbindung:**

Die öffentliche Erreichbarkeit durch die Nähe der U6, Straßenbahnlinie 62, Autobus Linie 62A, 64A ist bestens gegeben. Mit dem PKW ist die A2 Südautobahn und A1 Westautobahn ideal erreichbar. Neben dem „Altmannsdorfer Ast“ gelegen, eröffnet die A23 eine rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz und auch an das Stadtzentrum, der Flughafen ebenso günstig zu erreichen.

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 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap