

**+++ FLEXIBLE BÜROS +++ U6 CENTER +++**



**Objektnummer: 281045/21**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.050,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.550,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.940,00 €
<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  
F +43 1 35 600 10

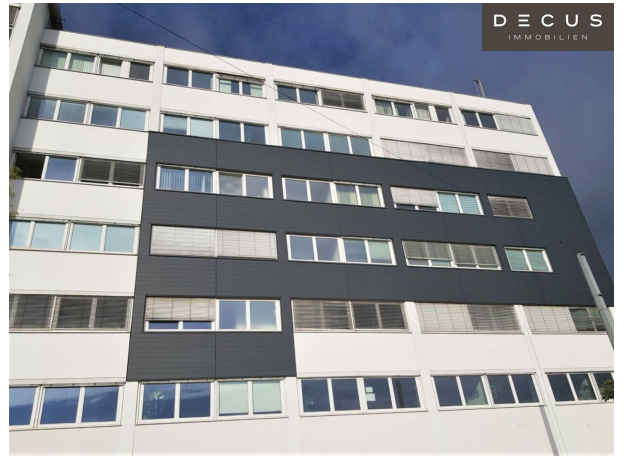
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Objekt im Süden Wiens, besteht aus zwei Gebäudeteilen, Haus 1 und Haus 2, welche über einen Gang miteinander verbunden sind. Das Haus 1 hat insgesamt 9 Geschosse, das Haus 2 befindet sich unmittelbar neben dem Haus 1 und ist in 8 Geschosse unterteilt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Café.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ab ca. € 2,80/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung

Der **Mietpreis** versteht sich ab € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto

*Im Haus stehen **Lagerflächen** ab ca. 31 m<sup>2</sup> im 1.UG zur Verfügung (Miete: € 5,90/m<sup>2</sup>/Monat/netto exkl. BK)!*

## Ausstattung: Büros

- Fensterbankkanäle
- Teppichboden
- Teeküchenanschlüsse
- öffen-, bzw. kippbare Fenster
- abgehängte Decken
- Rasterleuchten
- lichte Raumhöhe: 2,85 m
- Zentralheizung
- Haus 1: Kühlung via Fan Coils
- Haus 2: tlw. gekühlt durch Split Geräte
- Lift

**Energieausweis** liegt vor (Haus 1)

Heizwärmebedarf: 33,14kWh/m<sup>2</sup>.a

**Energieausweis** liegt vor (Haus 2)

Heizwärmebedarf: 26,29kWh/m<sup>2</sup>.a

### **Stellplätze:**

Kundenparkplätze: direkt vor dem Haus **gratis** verfügbar

Diese sind mit Schranken von der öffentlichen Straße getrennt.

Hauseigene Tiefgarage:

€ 55 bis € 65,00/Stellplatz/Monat/netto zzgl. BK € 10,00/Stellplatz/Monat/netto

### **Verkehrsanbindung:**

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Endstation der U-Bahnlinie U6 und bietet optimale Erreichbarkeit mit dem PKW. Der nahe gelegene Autobahnknoten Vösendorf, sowie die Außenringautobahn A21 sind bestens 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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap