

**+++ BEZUGSFERTIGE +++ moderne Büroflächen +++  
EURO PLAZA 8 +++**



**Objektnummer: 1139776**

**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>	2003
<b>Nutzfläche:</b>	1.093,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	14.981,59 €
<b>Kaltmiete</b>	20.118,92 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	5.137,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

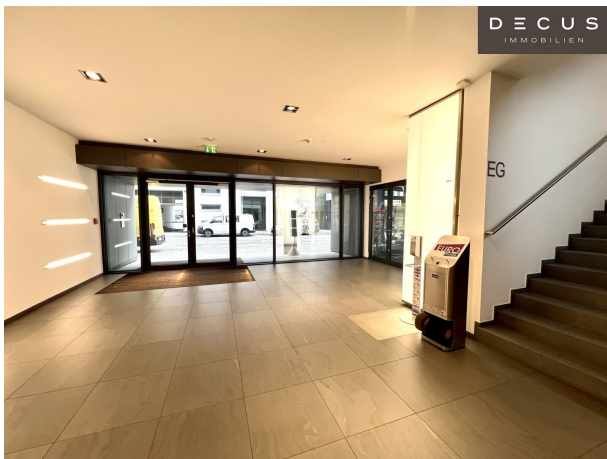
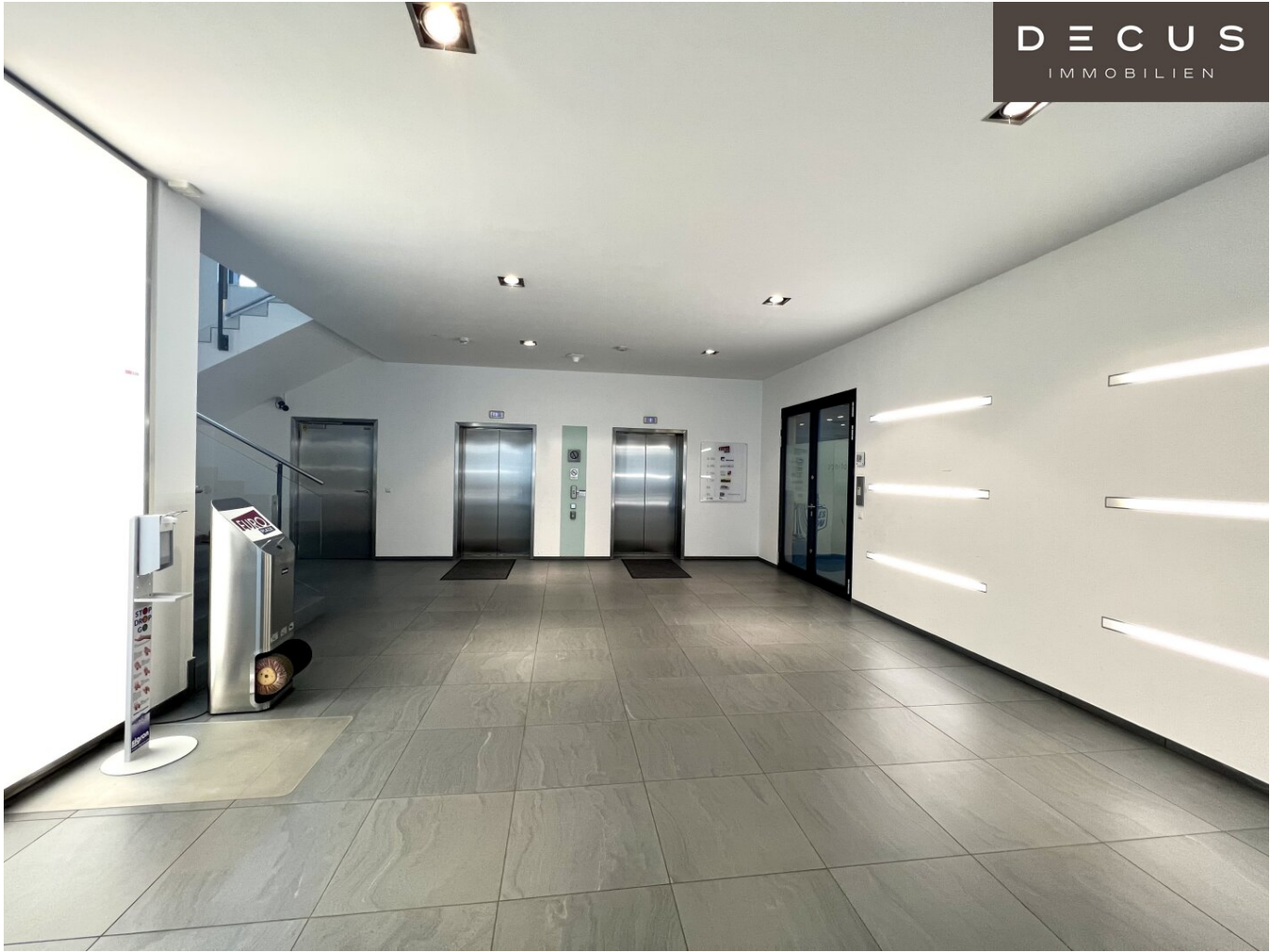
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



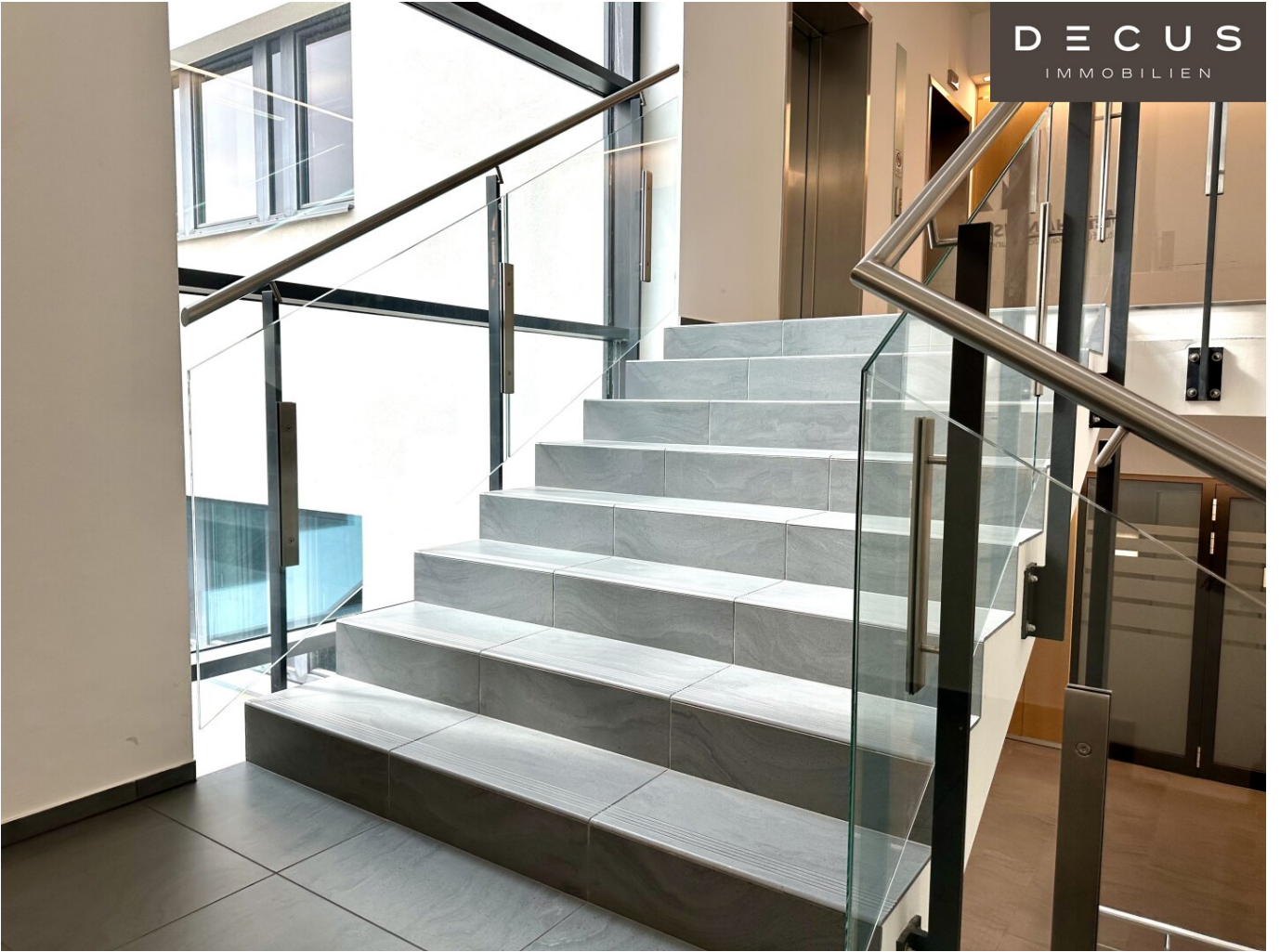
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

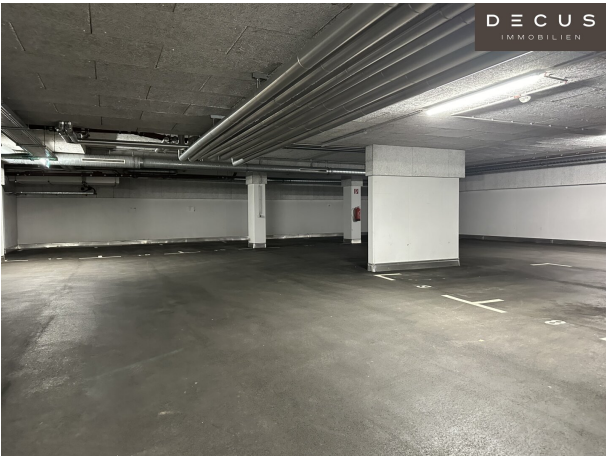




DECUS  
IMMOBILIEN



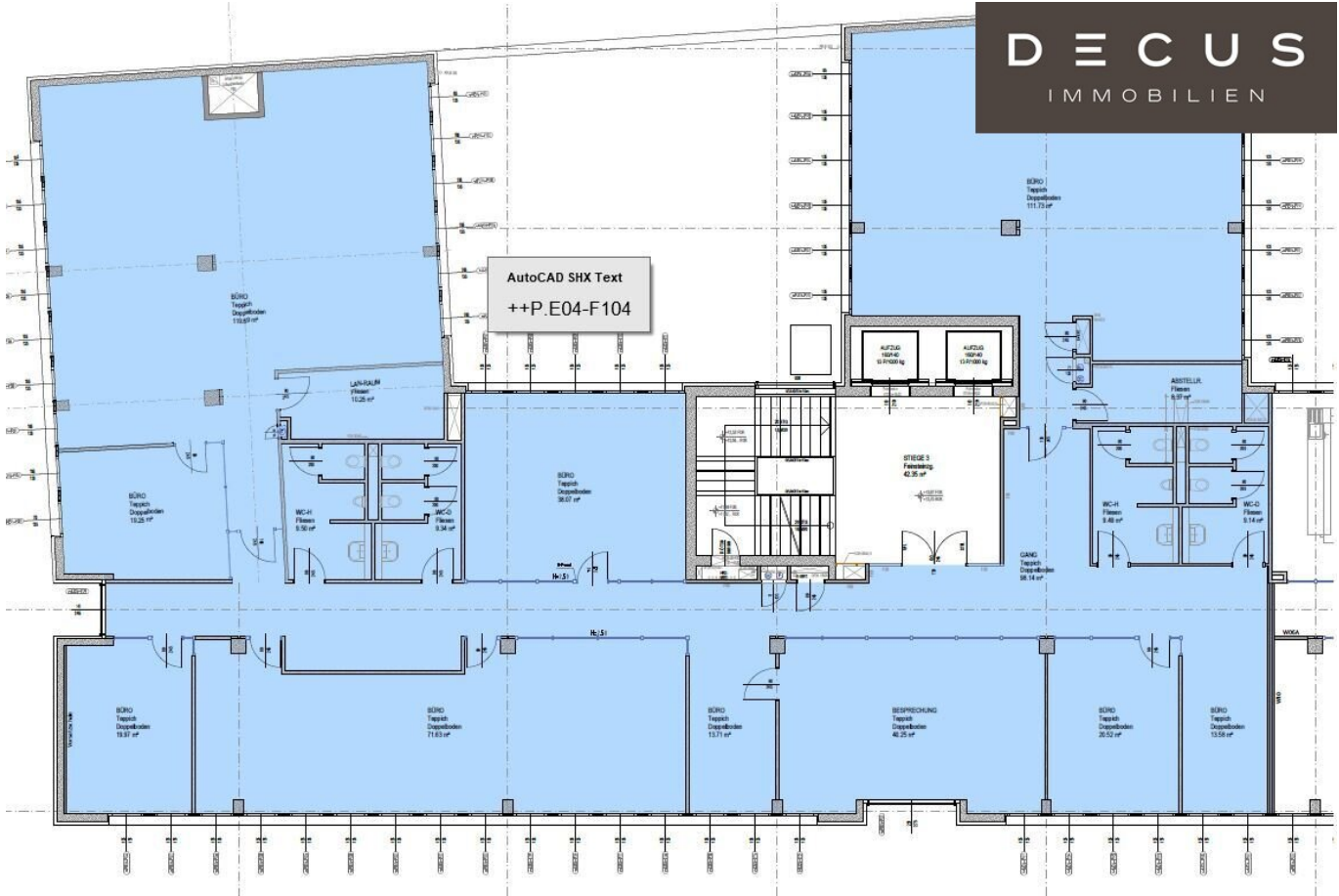
DECUS  
IMMOBILIEN

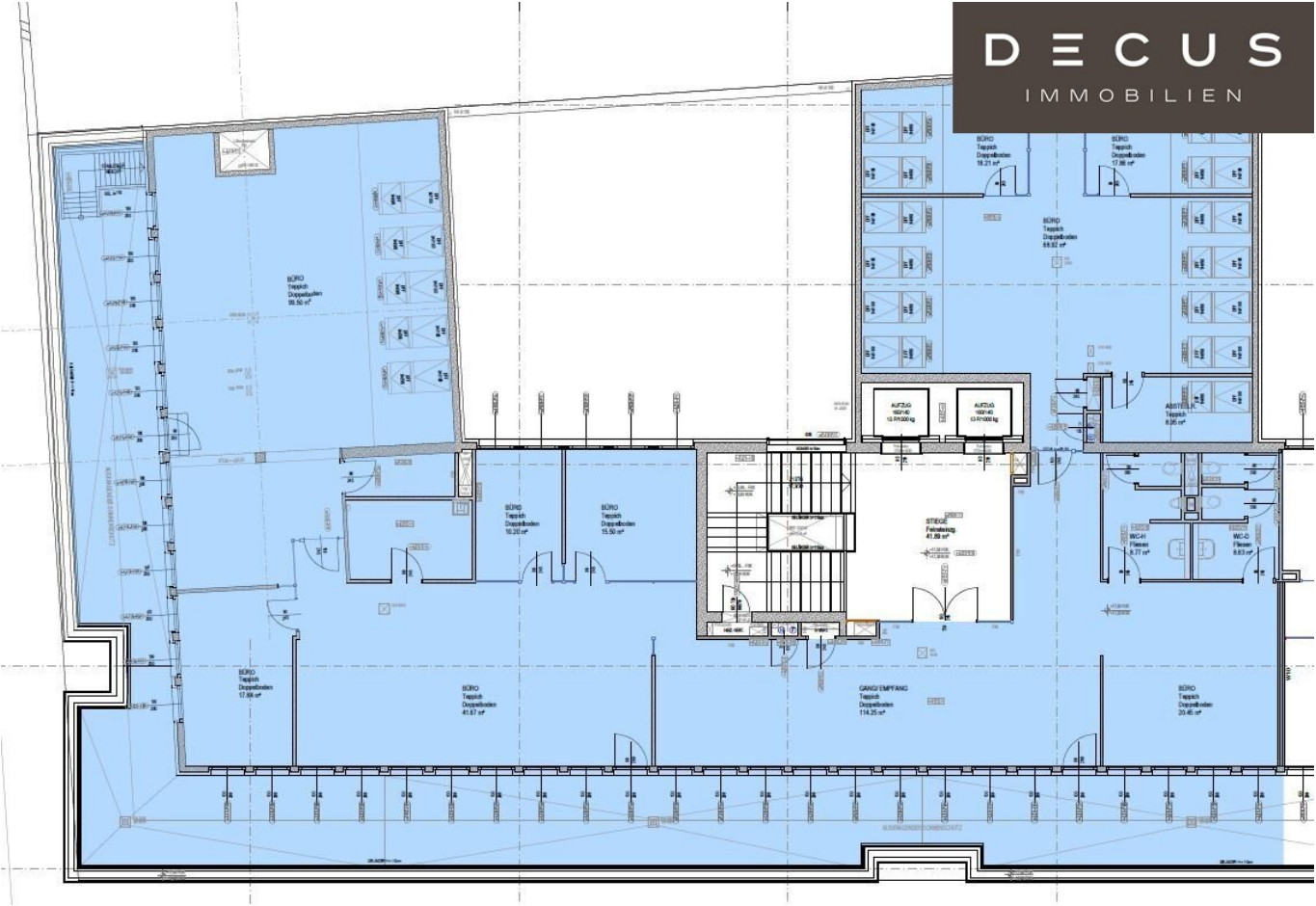


DECUS  
IMMOBILIEN



AutoCAD SHX Text  
++P.E04-F104







# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der moderne Office Park **EURO PLAZA** am Wienerberg liegt im zwölften Wiener Gemeindebezirk und zählt in Wien zu den neu erschlossenen Büro- und Betriebsgebieten.

Das **EURO PLAZA besteht aus insgesamt 14 Office Buildings**. Wohlfühlen und effizientes Arbeiten sind kein Widerspruch, sondern ergänzen einander. Im EURO PLAZA bilden sie eine untrennbare Einheit. Mehr als 100 renommierte österreichische und internationale Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen setzen auf den Standort. Sie profitieren nicht nur von dessen Lage, Service und Ausstattung, sondern auch von einer hochkarätigen Business Community.

Ein wesentliches Asset des EURO PLAZA ist seine umfassende Infrastruktur: Facility Management, Druckerei und Copyshop, Restaurants, Apotheke, Supermarkt, eine Bäckerei, Parkmöglichkeiten und vieles mehr befinden sich direkt am Areal oder in unmittelbarer Nähe.

Profitieren Sie von high-end Conference Facilities, sowie den besonders großzügigen Lounge- & Eventflächen mit direkt angeschlossenen Terrassen (im EURO PLAZA 2, **Your Office Conference Center** und Business Center).

Das EURO PLAZA befindet sich am Knotenpunkt Wurmstraße Ecke Wienerbergstraße in unmittelbarer Nähe der U-Bahn Station U6 „Philadelphiabrücke“ (4 Gehminuten). 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.

**EURO PLAZA 8** wurde 2005 fertiggestellt und verfügt über 6 Geschosse mit einer Nutzfläche von ca. 8.769 m<sup>2</sup>.

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

**Bezug: ab sofort**

**Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung**



**Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität**

**Ausstattung:**

- getrennte Sanitäreinheiten D/H
- eingerichtete Teeküche
- Doppelboden
- Teppichboden
- Fliesenboden, Nassgruppen
- Serverraum mit Splitgerät
- öffnbare Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Innenliegender Sonnenschutz, Lamellen
- Abgehängte Decken
- Spiegelrasterleuchten im Bürobereich
- Fernwärme, Zentralheizungsanlage
- Kühlung via FanCoils, Einzelraumregelung
- Serverraum, gekühlt
- Zutrittskontrolle via Kartenleser
- Lift
- **barrierefrei**
- **Lager im EG: ca. 7 m<sup>2</sup> verfügbar | Miete € 7,50/m<sup>2</sup>/Mona/netto zzgl. BK**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 34,17kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Tiefgarage, 25 Stellplätze aktuell verfügbar

€ 160,00/Stellplatz/Monat/brutto

**Besucherparkplätze:**

**EURO PLAZA 4, Wagenseilgasse 8-12**

Kosten: € 3,00/Stunde Parkgebühr

4 E-Tankstellen im 1.UG

Leistung 11kW max./pro Station

Benutzung und Bezahlung über Kurzparkticket möglich

Kosten: € 3,00/Stunde Parkgebühr und € 0,45 Cent /kWh für die Ladung

### **EURO PLAZA PARKDECK, Pottendorferstraße 16**

Kosten: € 3,00/Stunde Parkgebühr

***Gutzeitkarten für Besucher, sind die Mieter auch zu erwerben.***

Es befinden sich die E-Ladestellen noch im Planungsstadium, Ecke Wienerbergstraße/Am Euro Platz ist eine **öffentliche Ladestation**.

### **Verkehrsanbindung:**

#### **Öffentlich**

U6, Autobus Linie 7A, 8A, 9A, 15A, 62A, 63A, Zug: S1, S2, Straßenbahn Linie 62

Das EURO PLAZA liegt in unmittelbarer Nähe von der U6-Station Bahnhof Meidling (Ausgang Schedifkaplatz). Die Nähe zur U6 und zum Bahnhof Meidling, sowie die Bushaltestation „Am Euro Platz“ direkt vor dem EURO PLAZA garantieren beste Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

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.

## **EURO PLAZA 8**

### 4. Etage

Top 4.00: 642,22 m<sup>2</sup> 13,50 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ tlw. Glastrennwände

### 5. Etage

Top 5.00: 450,83 m<sup>2</sup> 14,00 € - Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ tlw. Glastrennwände +++ großzügige Terrasse

## **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 <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