

# GREEN 21 | GESCHÄFTSFLÄCHEN IN TOPLAGE DES 21. BEZIRKS



GREEN 21 - Ansicht Brünner Straße / Angerer Straße

**Objektnummer: 1142996**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pius-Parsch-Platz
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	280,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 63,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaltmiete (netto)	4.540,26 €
Kaltmiete	5.381,61 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,50 €
Betriebskosten:	841,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

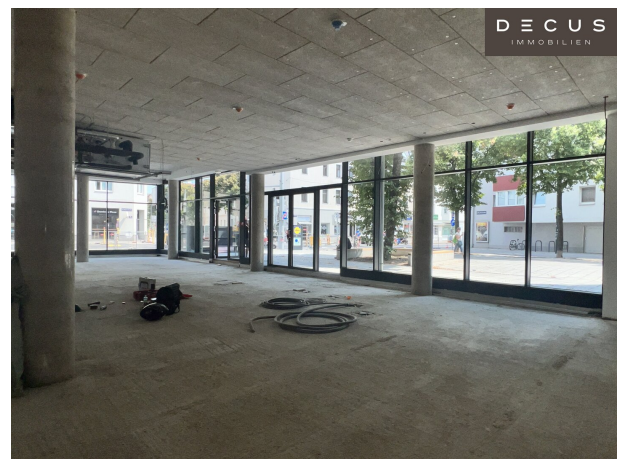
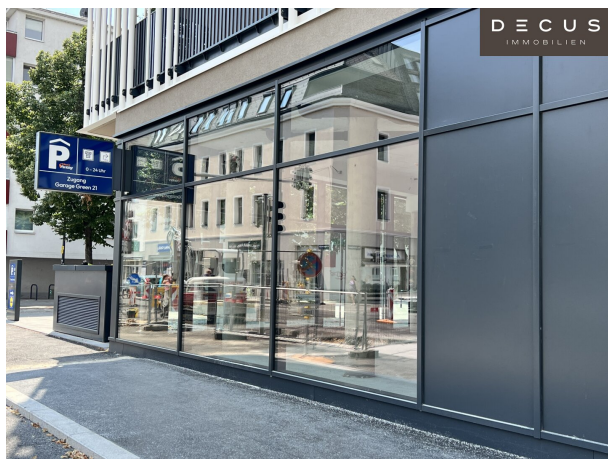
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

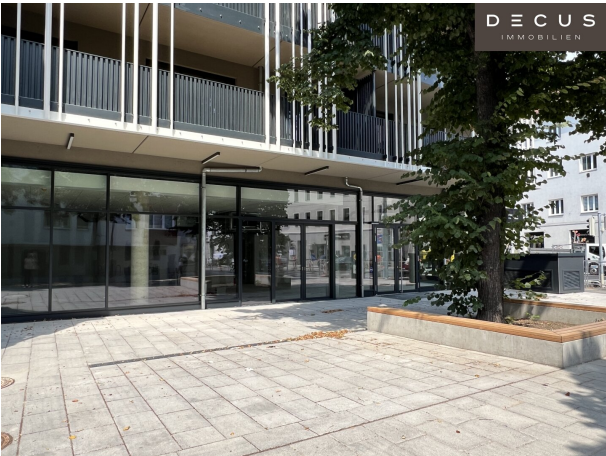
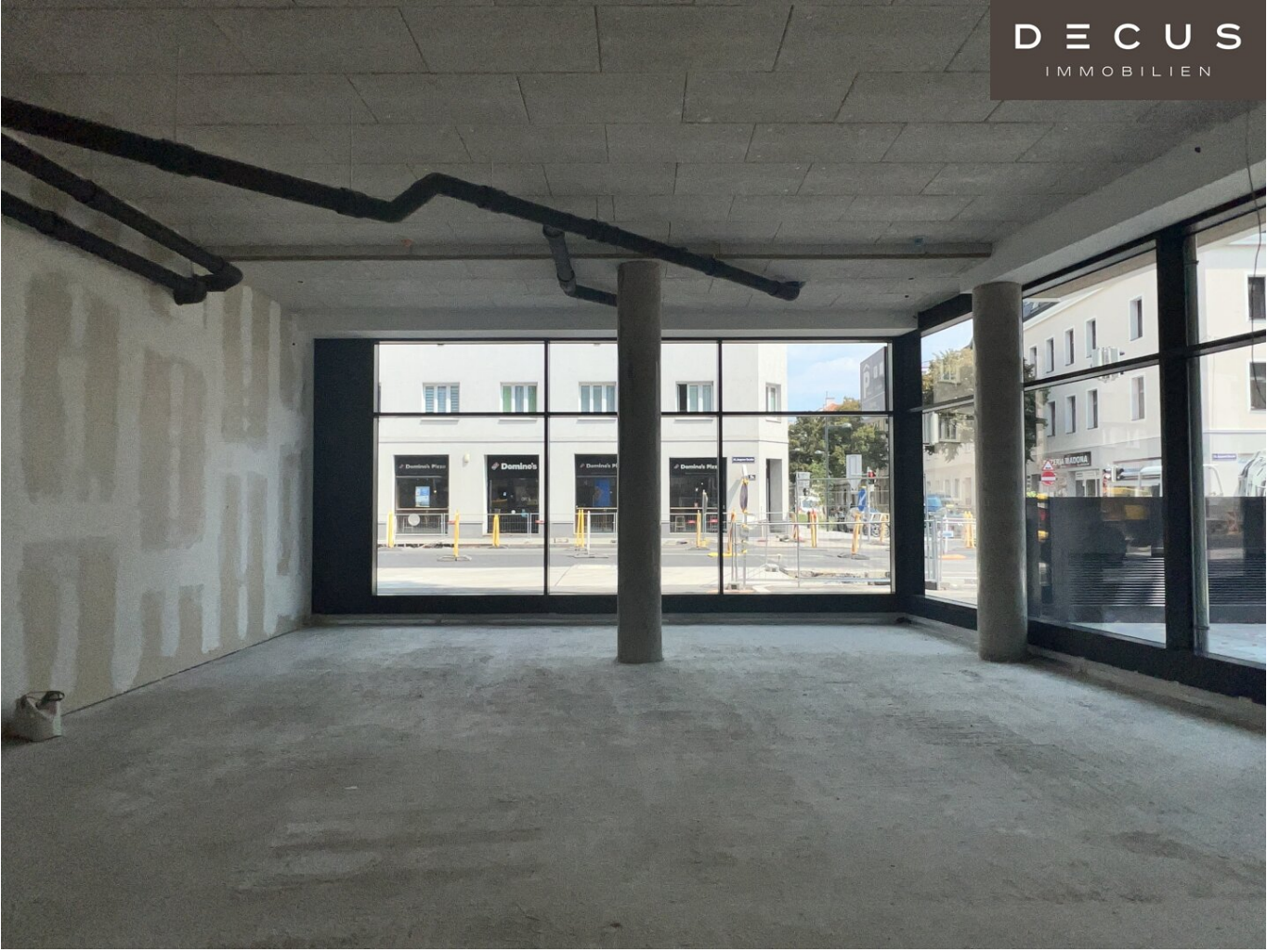
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



Termin zur



DECUS  
IMMOBILIEN



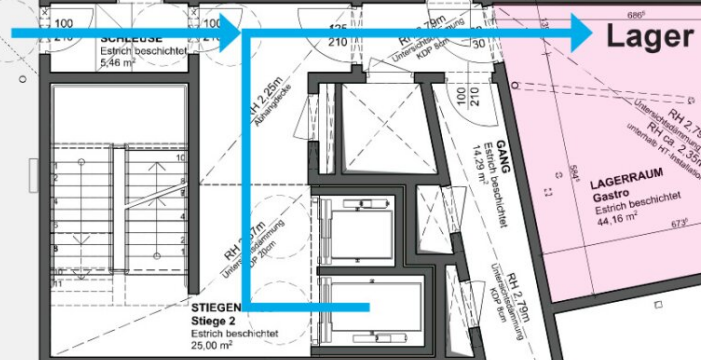
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







**Lager**

LAGERRAUM  
Gastro  
Estrich beschichtet  
44,16 m<sup>2</sup>

TECHNIK - LÜFTUNGSZENTRALE  
Gastro  
Estrich beschichtet  
67,41 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Objekte und Lage:

Das eindrucksvolle **Wohn- und Geschäftsgebäude "Green21"** befindet sich im **Zentrum von Floridsdorf** und wurde soeben fertiggestellt.

Die Übergabe der Fläche erfolgt im **Edelrohbau**, sodass der Mieter den Innenausbau vornehmen kann.

## Definition Edelrohbau:

Zustand der Fläche bei Übergabe:

- Boden Rohdecke ohne Estrich, Deckendurchbrüche zum Mieterkeller Gastronomie vorhanden (Strom, Schankanlage)
- Wände malerfertig gespachtelt
- runde Stahlbetonstützen unbehandelt
- Decke mit geweißten Tektalanplatten vollflächig belegt, keine Abhangdecke
- zentrale Übergabepunkte in der Mieteinheit für Strom, Wasser und Lüftung, kein Gas vorhanden
- Fassade als hochwertige Pfosten Riegel Fassade mit Schiebetüren zum „Schanigarten“ am Pius-Parsch-Platz
- eigener Gewerbekeller Gastronomie mit Abluftanlage direkt unterhalb der Einheit, mit Estrich und Schutzanstrich Boden

Darüber hinaus können wir noch mitteilen, dass für die Lüftung „Gastro“ für mieterseitig zu installierende Lüftungshauben folgende Vorrichtungen vorhanden sind:

- 1x für Küche: 5300m<sup>3</sup>/h
- 1x Gastraum: 3700m<sup>3</sup>/h

## FACTS:

- Beheizung durch Wärmepumpe
- Klimatisierung durch Kälteanlage
- gut frequentierte Lage durch die Nähe beim Spitz



- ruhige Wohngegend mit vielen Grünflächen
- mehrere Parks und Spielplätze in der Umgebung
- diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung, wie z.B. Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennisplätze
- verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

Wird bei näherem Interesse übermittelt.

### **Gastgarten:**

Der Fläche ist ein Gastgarten mit ca. 139m<sup>2</sup> vorgelagert. Für diesen wird eine Miete in der Höhe von ca. EUR 6,5 / m<sup>2</sup> und Monat zuzüglich 20% USt. verrechnet.

### **Steuer:**

Die Vermietung an **unecht steuerbefreite Mieter** ist möglich, in diesem Fall wird auf die Nettomiete ein Umsatzsteueräquivalent aufgeschlagen. Die Höhe des Aufschlags wird individuell berechnet.

### **Stellplätze:**

Für die Gewerbeeinheit sind zwei Stellplätze vorgesehen. Diese können um monatlich EUR 100,-- zuzüglich 20% USt. pro Stellplatz angemietet werden.

### **Verkehrsanbindung:**

- sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur durch Bahnhof Floridsdorf gegeben
- Anbindung an S-Bahnen, Regionalzüge, Straßenbahnen, Busse und U6
- unweit der Autobahnauffahrt auf A22

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.

1. KG

44,16 m<sup>2</sup> 6,50 € - Es handelt sich um ein Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Kühlung.

EG

236,29 m<sup>2</sup> 18,00 € - Es handelt sich um ein Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Kühlung.

## **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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap