

**+++ HELLERFABRIK +++ OFFICE LOFTS +++  
(RESERVIERT)**



**Objektnummer: 29118/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Nutzfläche:</b>	110,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.156,58 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,68 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### 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



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft zeichnet sich durch die traditionelle Ziegelbauweise, eindrucksvolle Gewölbedecken und großzügige Raumhöhen von bis zu ca. 3,6 Meter aus und sorgt für ein unvergleichliches Flair.

Die zentrale Lage in Favoriten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Umfassende Nahversorgung und ein vielfältiges Gastronomieangebot sind gegeben, wodurch der tägliche Bedarf bestens abgedeckt ist.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)**
- **Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 10.400,44)**
- **Beste Bonität Voraussetzung**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 5.200,22)**

**+++ Fläche im 1. Stock mit ca. 110,15 m<sup>2</sup> (bereits reserviert)**

**Ausstattung: 3. Stock, ca. 110,87 m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- 2 Zimmer (1 davon Großraumbüro), Großraumbüro ggf. teilbar;
- ausgestattete Teeküche
- Lager-/Archivraum
- tlw. Linoleum, Teppichboden
- Doppelboden
- abgehängte Pendelleuchten
- öffnenbare Fenster
- **keine Kühlung**
- Fernwärme
- Lastenlift
- **barrierefrei**
- **Innenfotos werden nachgereicht**

- **Gesamtmiete, inkl. BK und Ust.: € 1.733,41 /Monat (exkl. Heizung und Strom)**

### **Stellplätze:**

auf der Liegenschaft, auf Anfrage

### **Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 50,50kWh/m².

### **Verkehrsanbindung:**

U1 Reumannplatz, Autobus Linie 7A

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



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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap