

**+++ Moderne Büroflächen in bester Lage +++ Office  
Center OC5 +++**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 328942/17**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Nutzfläche:</b>	565,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,94
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.634,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.730,52 €
<b>Heizkosten:</b>	735,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung, exkl. Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

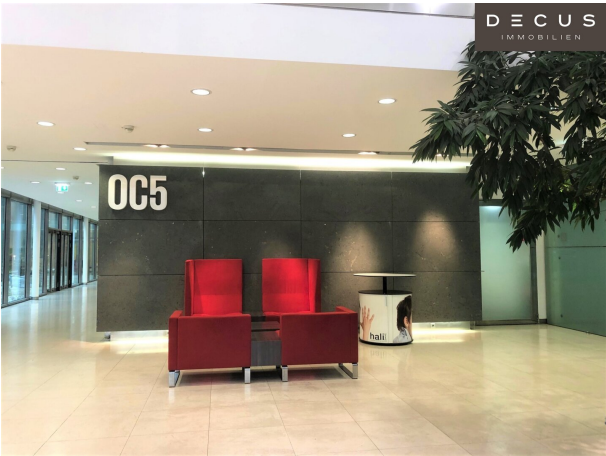
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

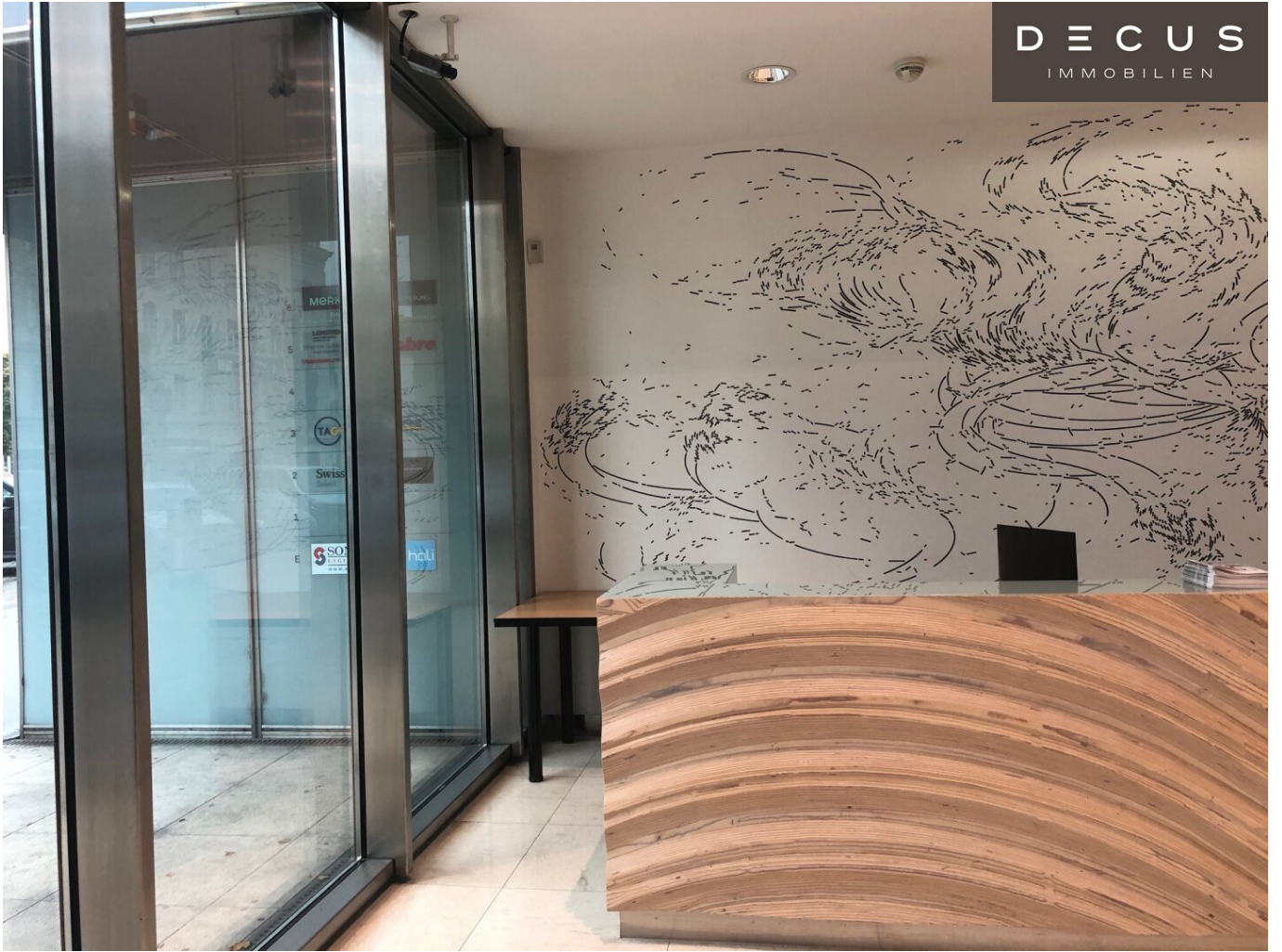


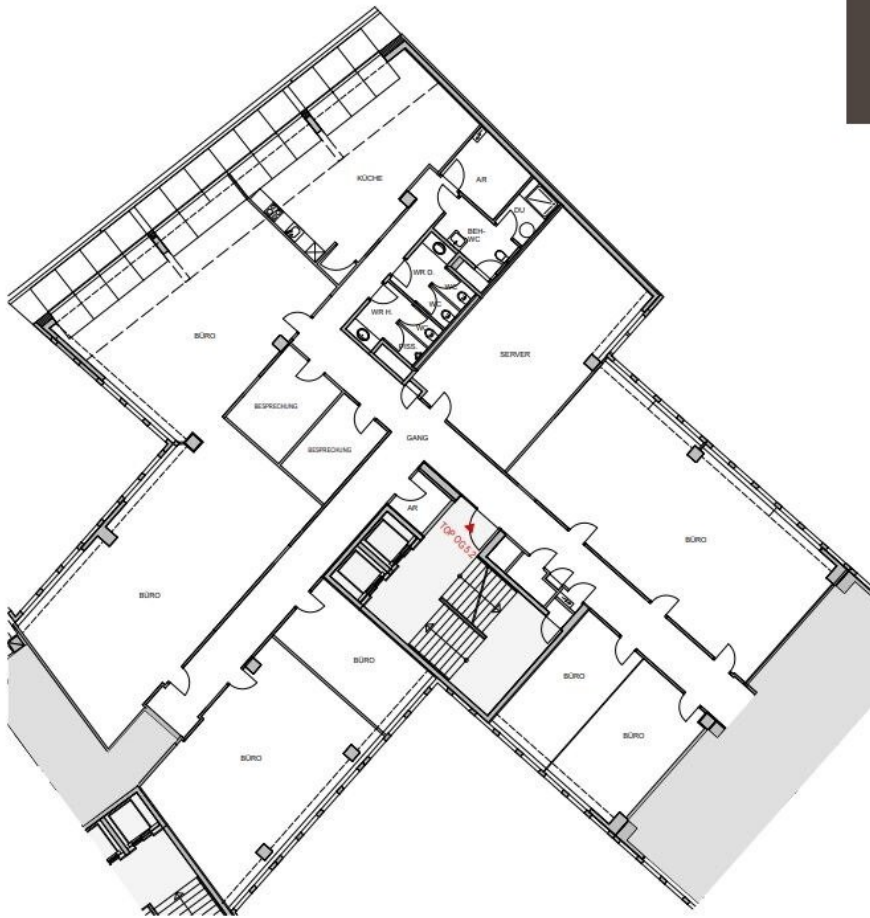
### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien









5.OBERGESCHOSS  
BÜRO

ca. 565 m<sup>2</sup>



M 1:200

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Der moderne Büroneubau mit attraktiver Glasfassade in zentraler Lage nahe dem Matzleinsdorfer Platz und dem Hauptbahnhof bietet neben der sehr hellen und repräsentativen Eingangshalle, hochwertig ausgestattete Büroflächen. Diese eignen sich sowohl als Einzelbüros, als auch als Gruppen- oder Großraumbüros.

Durch eine Vielfalt an Restaurants, Supermärkten und sonstigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung ist beste Infrastruktur gegeben.

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

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten

Kautions bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung:

- flexible Raumteilung
- Heizung und Kühlung mittels FanCoils
- Aluminium- / Glasfassade mit offenbaren Fenstern
- getrennte Sanitärgruppen
- Doppelboden
- Teppichboden
- Spiegelrasterleuchten
- Teeküche
- Lift
- Fernwärme
- Zutrittskontrolle mit berührungslosen ID - Karten
- Portierloge (Mo – Fr besetzt von 8:00 - 17:00 Uhr)
- Innenhof

- barrierefrei
- Tiefgarage im Haus

## **Energieausweis**

Heizwärmebedarf: 48kWh/m<sup>2</sup>.a

## **Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus, mit Videoüberwachung

## **Verkehrsanbindung:**

Öffentlich erreicht man die U1 Station "Südtiroler Platz" mit den Straßenbahnlinien 18 und 62 binnen 2 Station; S-Bahn Matzleinsdorfer Platz in der näheren Umgebung; Die Nähe zum Margaretengürtel bietet dem Individualverkehr eine sehr gute Erreichbarkeit an die wesentlichen Stadtanbindungen.

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 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 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap