

**\* CITY GATE \* EFFIZIENTE BÜROFLÄCHEN MIT  
NIEDRIGEN BETRIEBSKOSTEN \* MODERNES  
BÜROGEBÄUDE \*\***



**Objektnummer: 917868/543**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.689,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	750,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

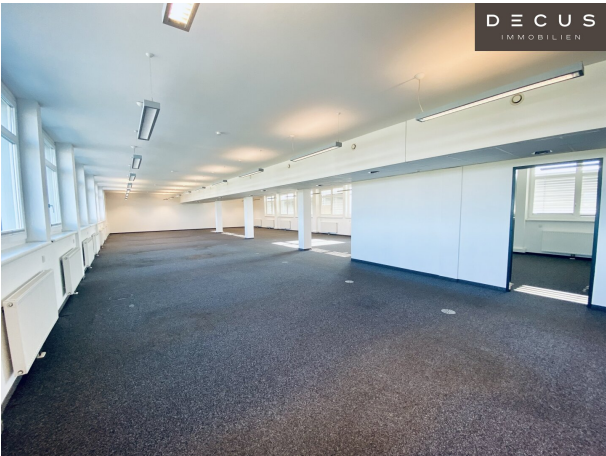
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

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

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





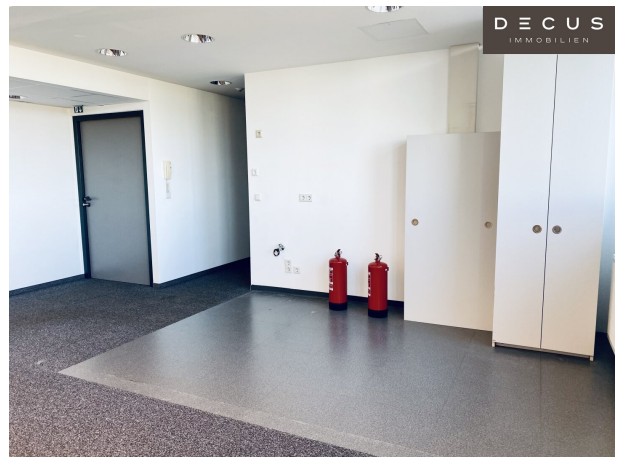
DECUS  
IMMOBILIEN

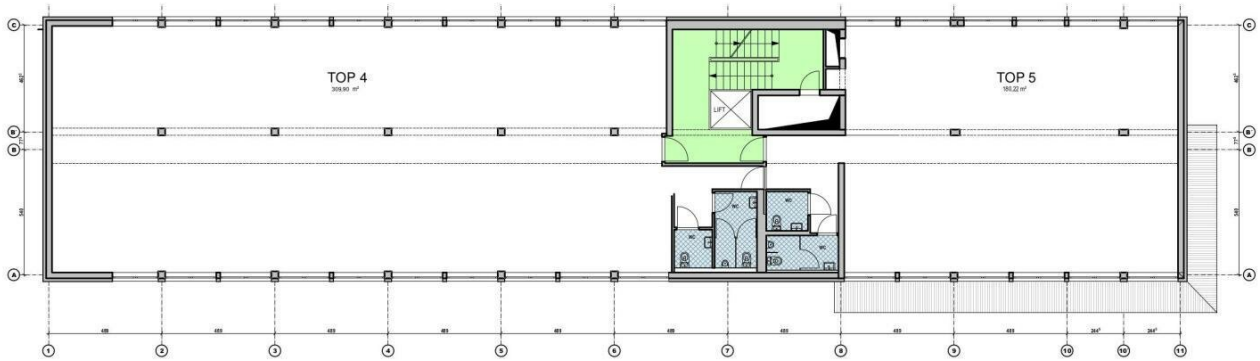


DECUS  
IMMOBILIEN

**BÜRO.AT**  
Büro- und Gewerbeimmobilien von  
**DECUS**  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN





**2. OBERGESCHOSS**



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangen Büroräumlichkeiten in einem modernen Bürogebäude mit ruhiger Atmosphäre. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das neue Einkaufszentrum **Citygate**, welches eine Versorgung mit den Dingen für den täglichen Bedarf bietet, für Kulinarik sorgt und einen guten Branchenmix aufweist.

Das 2008 errichtete Bürogebäude ist u. a. durch **bauteilaktivierte Heizung und Kühlung** durch eine Wärmepumpe mittels Grundwasserbenutzung auf eine **nachhaltige Nutzung** und **geringe Betriebskosten** ausgelegt. Die Büroflächen sind sehr **flexibel gestaltbar** und bieten die Möglichkeit eines Ausbaus vom Großraum- über Gruppen- bis zum Einzelbüro.

Hervorzuheben ist auch die schnelle Internet-Anbindung durch die im Haus vorhandene **Glasfaseranbindung**. Die Kosten für die **Internetanbindung** sind bereits in den Betriebskosten **inkludiert**. Nähere Details dazu erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch.

Der **Mietpreis** für die Büroflächen liegt bei € 11,90/m<sup>2</sup>/Monat/netto.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 2,13/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung, Kühlung (bauteilaktiviert) und **INTERNET**.

## Ausstattung - Büros:

- flexible Bürogrößen durch Teilbarkeit pro Fensterachse (ca. 2,20m)
- Doppelboden mit Teppichfliesenbelag samt Bodendosen
- lichte Raumhöhe ca. 2,80m - im Gangbereich ca. 2,40m
- öffnenbare Fenster mit Außenbeschattung und innenliegenden Blendschutz
- bauteilaktivierte Heizung und Kühlung
- bewegungs- und umgebungslichtgesteuerte Computerarbeitsplatzbeleuchtung durch abgehängte und indirekt leuchtende Rasterleuchten
- getrennte Sanitärgruppen
- behindertengerecht
- Kleinküchenanschlüsse
- allgemein benutzbare Terrasse

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 52,00 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Stellplätze im Freien

€ 39,30/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Die U1 Station "**Aderklaaer Straße**" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die direkte Fahrt zu innerstädtischen Zielen ist somit sehr praktisch und innerhalb kürzester Zeit zu bewerkstelligen. Des Weiteren befinden sich Stationen der Buslinien 27 A und 28A nördlich und südlich der Liegenschaft.

Hervorzuheben ist auch die gute individuelle Verkehrsanbindung an die **S1** - Wiener Außenring Schnellstraße, **S2** - Wiener Nordrand Schnellstraße, **A23** - Südosttangente Wien und die **A4** - Ost Autobahn. Der Flughafen Wien-Schwechat ist in nur 20 Minuten Fahrzeit erreichbar.

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.

## **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 <3.500m

Krankenhaus <3.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap