

**+++ ca. 1.500 m² +++ 2nd CENTRAL +++ MODERNE
BÜROFLÄCHEN +++**



Objektnummer: 1143420/3

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.449,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaltmiete (netto)	22.469,58 €
Miete / m²	15,50 €
Betriebskosten:	6.436,45 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung, Kühlung, Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Das Bürogebäude **2nd CENTRAL** wurde im Jahr 2013 fertig gestellt und erstreckt sich über eine 2-geschoßige Tiefgarage, einem Erdgeschoß, 6 Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß.

Direkt im Haus befindet sich eine Filiale der Supermarktkette Billa. Durch eine Vielzahl an Gastronomie in der Umgebung ist beste Infrastruktur gegeben.

Über die in unmittelbarer Nähe befindlichen U-Bahnstationen "Praterstern" und "Vorgartenstraße" der Linie U1 besteht eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Über den Praterstern bzw. die Reichsbrücke ist die Liegenschaft auch für den Individualverkehr sehr gut erreichbar.

Das Objekt erhielt das **GOLD-Zertifikat** der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

Die **Betriebskosten** ca. € 4,44/m²/Monat/netto (inkl. Heizung, Kühlung, Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Die Mietverträge werden befristet abgeschlossen.**
- **Nicht an unecht-steuerbefreite Mieter.**
- **3 bis 6 Bruttomonatsmieten Kautio**
- **3 Bruttomonatsmieten Provision**

Verfügbare Büroflächen: (eine kleinere Teilung der Einheiten ist derzeit nicht

angedacht)

4. OG, ca. 292,82 m² | Miete € 15,50 /m²/Monat/netto (exkl. BK) - verfügbar ab Juni 2024 |
Gesamtmiete inkl BK im Monat € 7.006,60

**4. OG, ca. 1.449,65 m² (teilbar ab ca. 360 m²) | Miete € 15,50 /m²/Monat/netto (exkl. BK) |
Gesamtmiete inkl BK im Monat € 34.687,23**

Lagerflächen im UG: auf Anfrage

ca. 102,57 m² | Miete € 7,50 /m²/Monat/netto

ca. 117,30 m² | Miete € 7,50 /m²/Monat/netto

ca. 114,39 m² | Miete € 7,50 /m²/Monat/netto

ca. 15,89 m² | Miete € 7,50 /m²/Monat/netto

Ausstattung:

- öffnenbare Fenster
- Doppelboden
- Bodendosen
- 2,8 m lichte Raumhöhe
- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. Glastrennwände
- Teppichboden in den Obergeschossen
- abgehängte Decken
- Kühlung via Kühlbalken
- Sonnenschutz, außenliegend
- Personenlift
- barrierefrei
- **Innenfotos werden nachgereicht**
- **Pläne auf Anfrage**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 25,00kWh/m².a

STELLPLÄTZE: verfügbar

Tiefgarage im Haus | € 150,00/Stellplatz/Monat/inkl. BK

Verkehrsanbindung:

WICHTIGSTER VERKEHRSKNOTENPUNKT WIENS

U-Bahn: U1 und U2 Station Praterstern (5 min. bis zum Stephansplatz)

S-Bahn: S1, S2, S3 und S7 direkte Verbindung zum Wiener Flughafen

Bus: 5B, 80A und 85 A sowie Regionalbusse

Straßenbahn: O und 5

Individualverkehr

Mit dem Pkw erreicht man die A22, A23 und die A4 in wenigen Minuten, und die bestens ausgebauten Radwege ergänzen den hervorragenden Anschluss an das individuelle Verkehrsnetz.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap