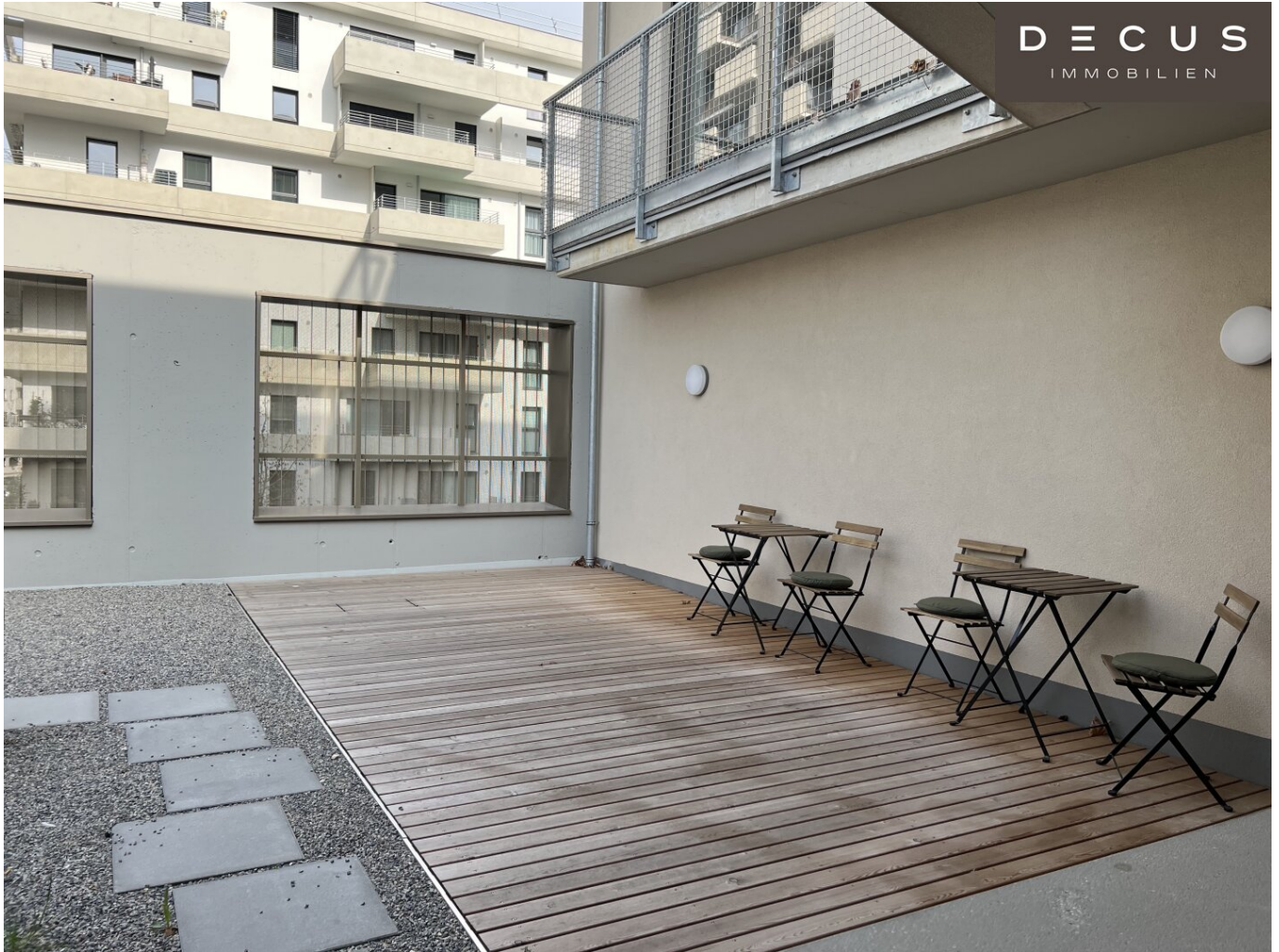


**\* BÜROFLÄCHEN \* IN DER SEESTADT \* MIT  
ERSTKLASSIGER AUSSTATTUNG \* SEEPARQ**



**Objektnummer: 917841/195**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,47
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.530,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.262,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

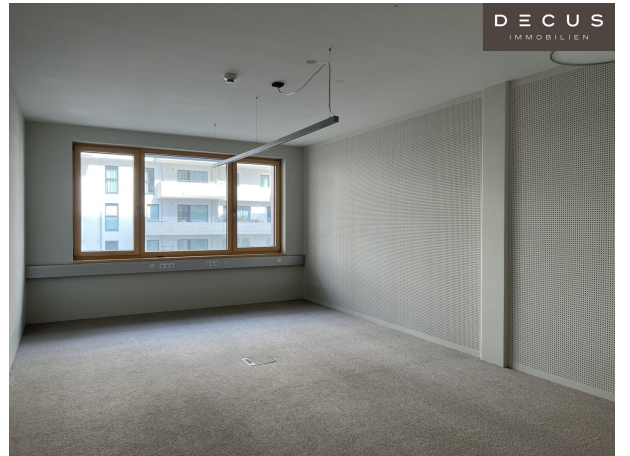
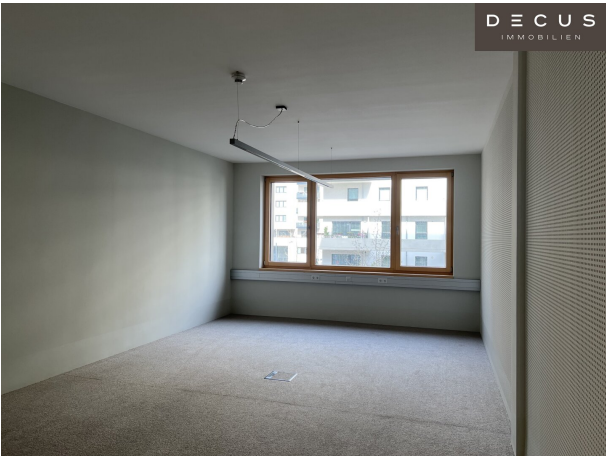
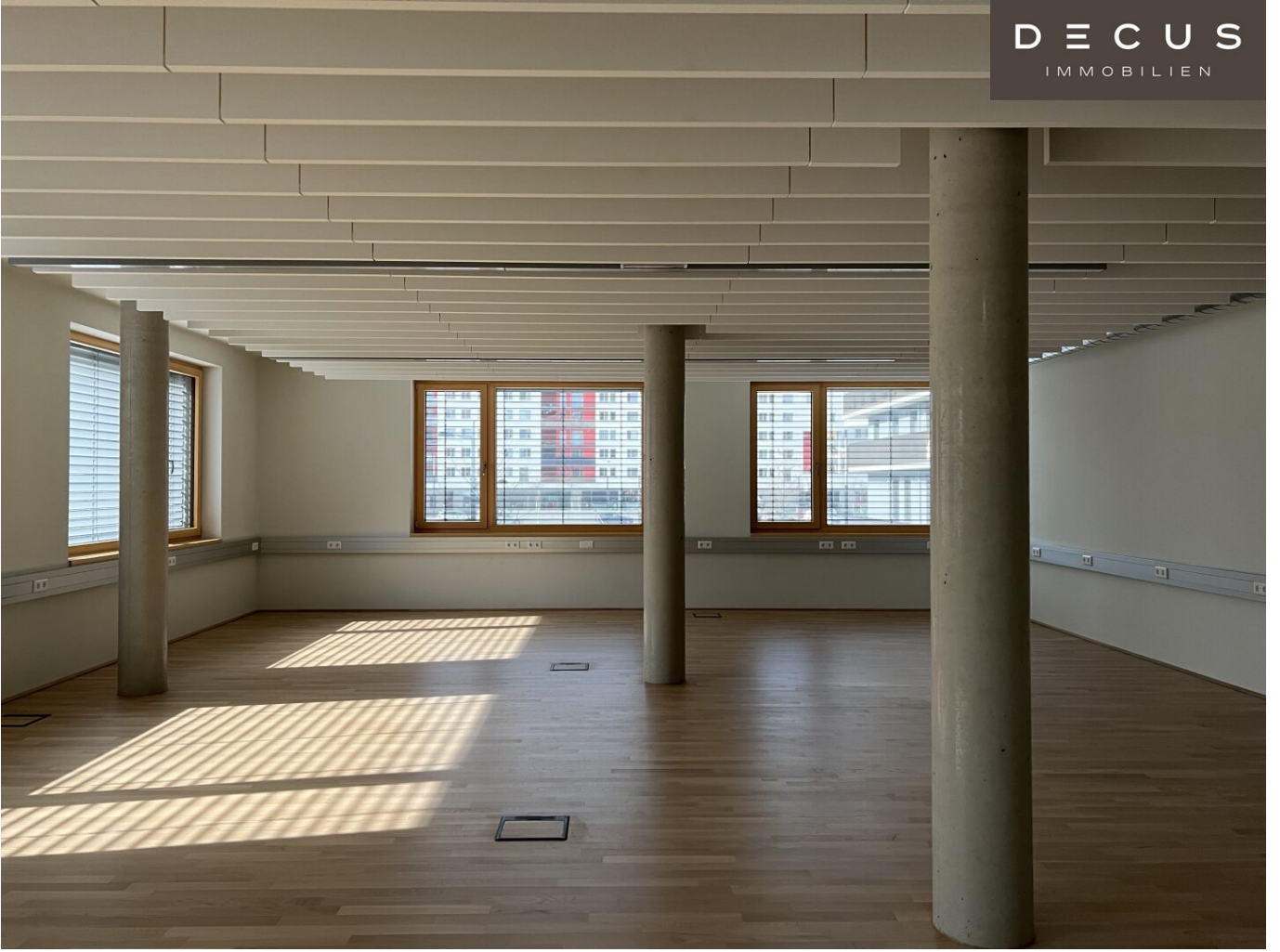
## Ihr Ansprechpartner

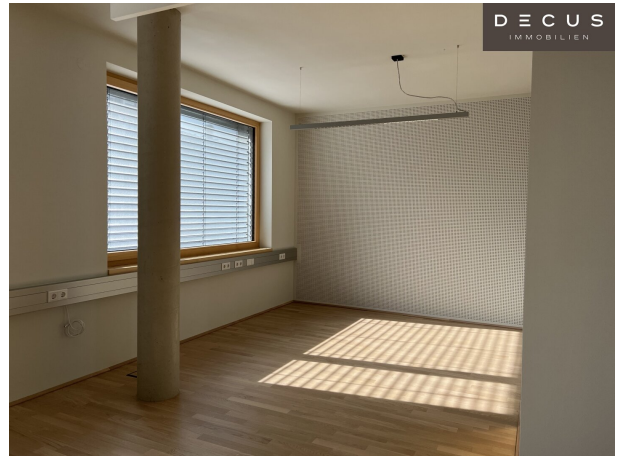
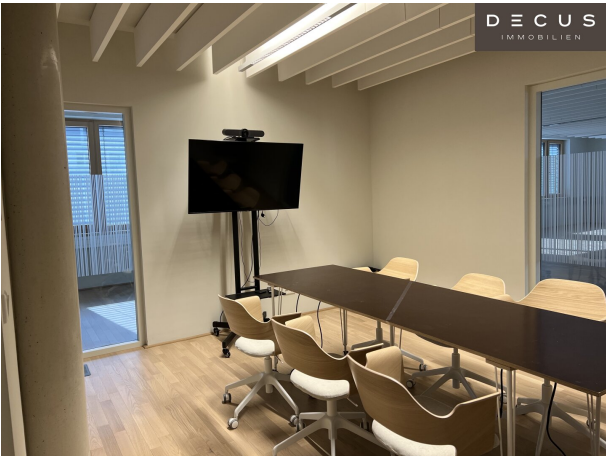
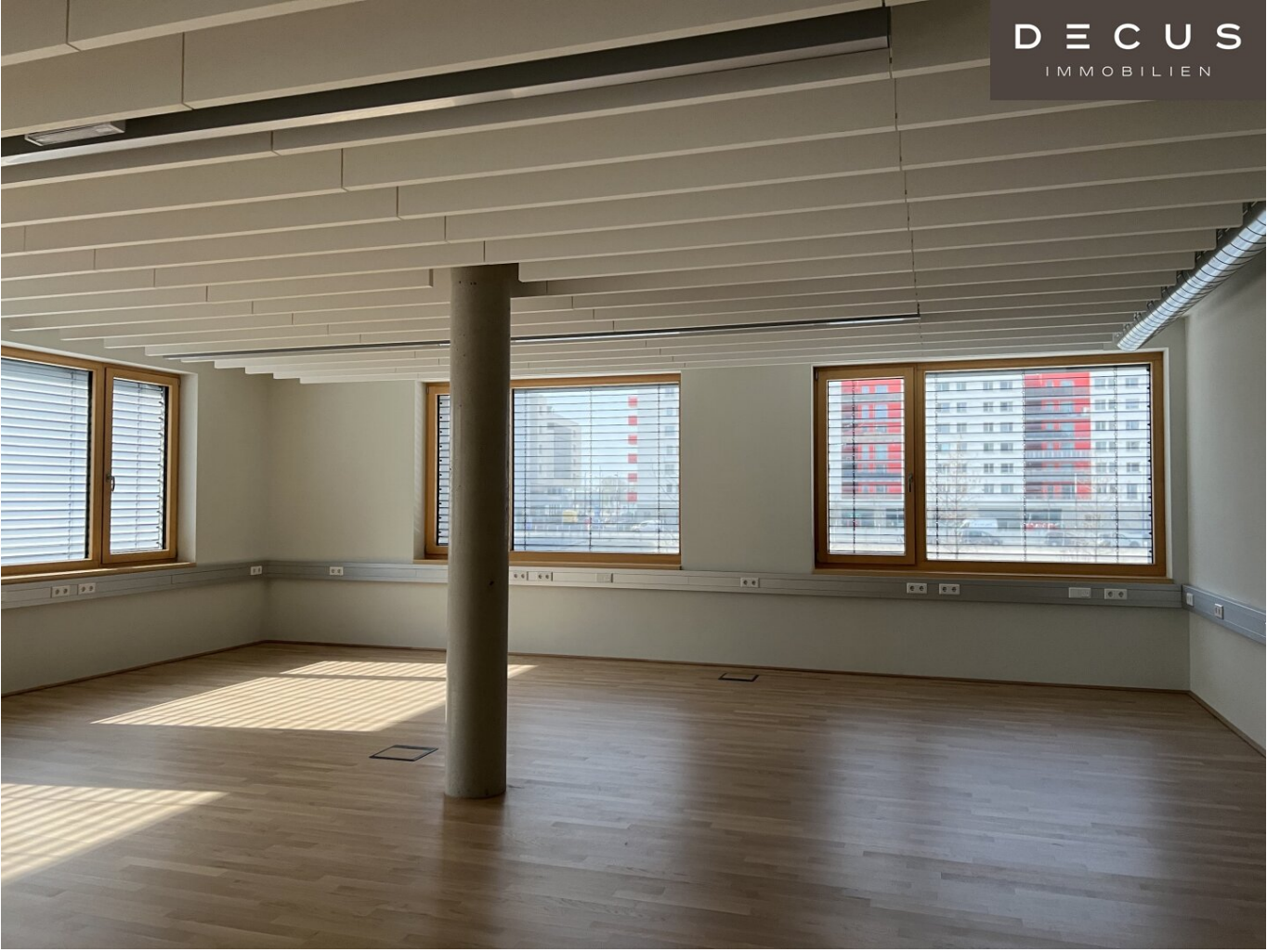


### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66

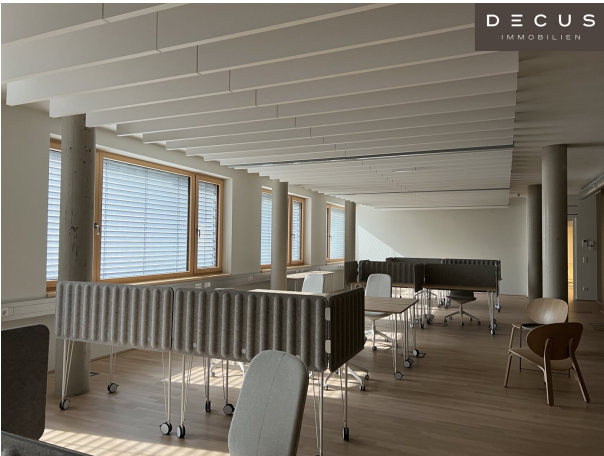




DECUS  
IMMOBILIEN



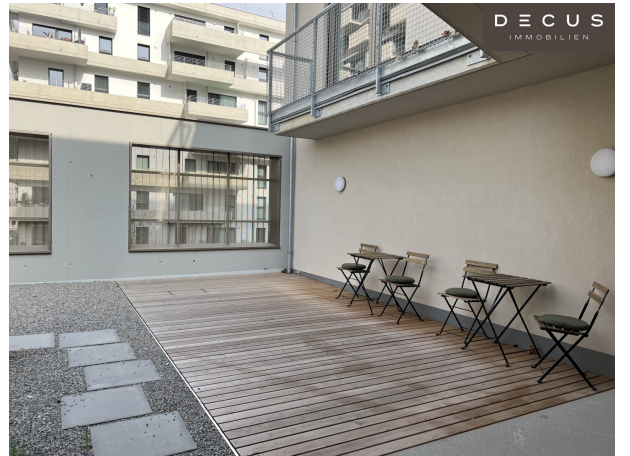
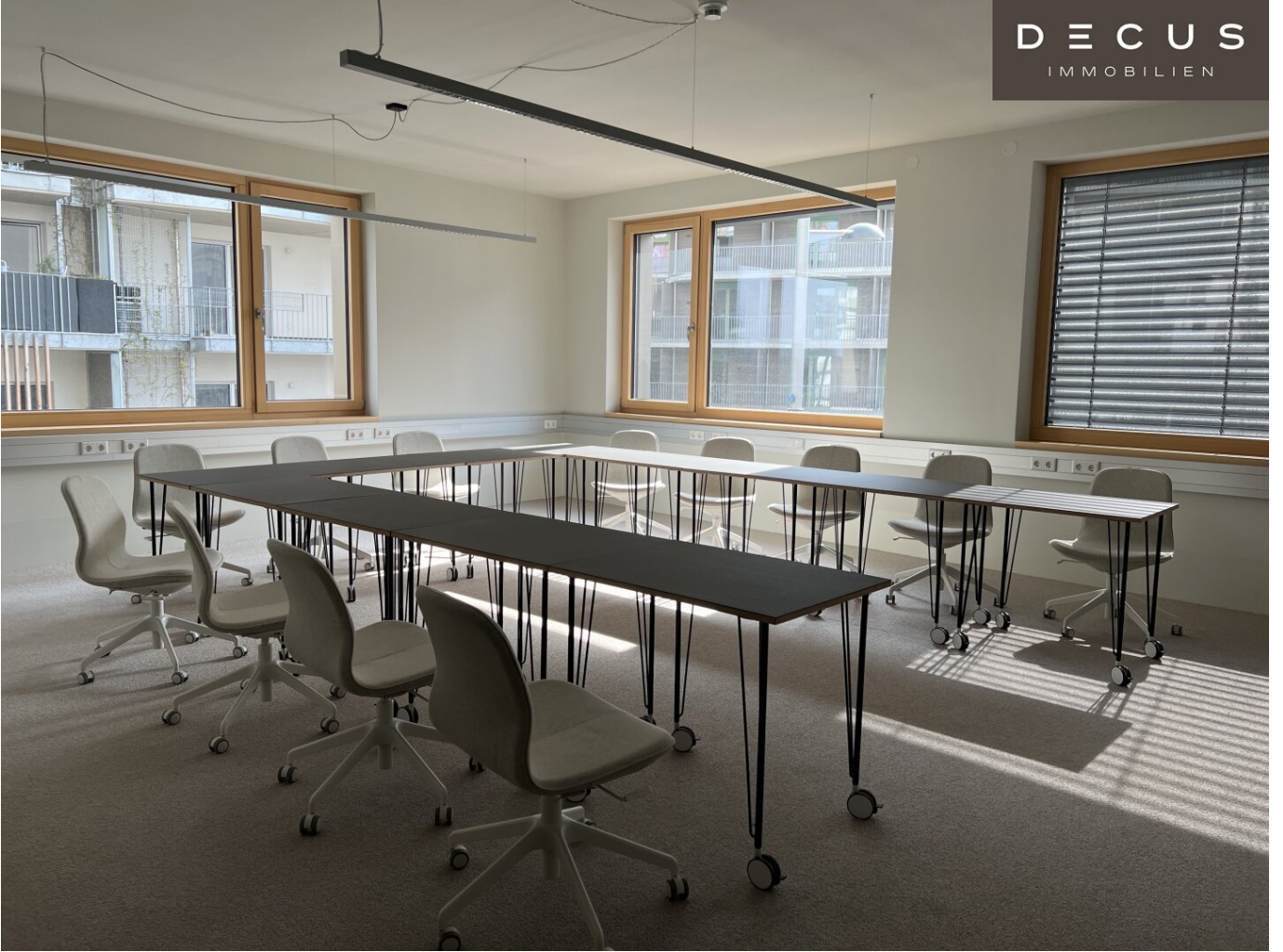
DECUS  
IMMOBILIEN

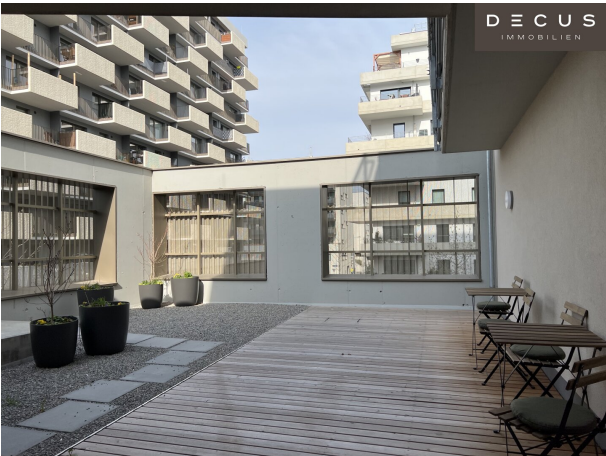
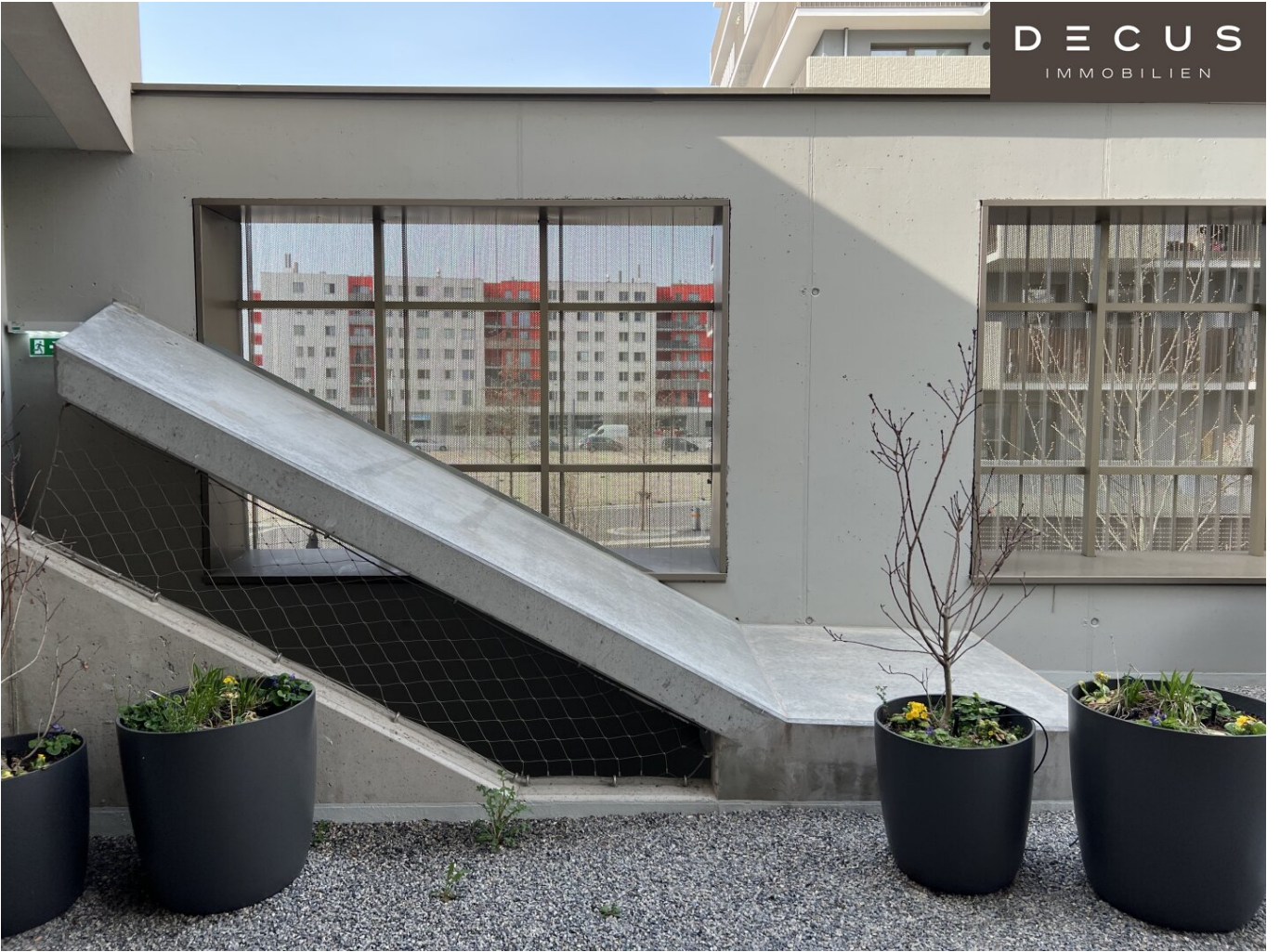


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







Wohnung 1	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 5	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 6	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 7	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 8	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 9	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 10	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 11	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 12	78.58 m <sup>2</sup>
Wohnung 13	78.58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1021.04 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Inmitten der **Seestadt** gelangt eine Bürofläche mit ca. 800m<sup>2</sup> Fläche zur Vermietung. Die Bürofläche befindet sich im Haus **SEEPARQ**.

Im Erdgeschoß befindet sich eine **Veranstaltungsfläche** mit Leinwand und Beamer, welche bei Bedarf gebucht werden kann. Weiters gibt es hier auch eine buchbare **Lounge mit eigener Küche** für Firmenveranstaltungen oder Workshops und ausreichend **Fahrradabstellplätze**.

Das Gebäude wurde im **Passivhausstandard** errichtet und verfügt über die **Energieeffizienzklasse A**.

## Das Wichtigste auf einem Blick:

- Bürofläche: ca. 780 m<sup>2</sup> mit ca. 55 m<sup>2</sup> Terrasse
- Parkplätze im Parkhaus Goldbeck gleich gegenüber
- erstklassige Büroausstattung
- ganzes Geschoß zur eigenen Nutzung
- zwei Minuten zum Badeteich
- Anbindung durch die Station "Seestadt" der U-Bahn-Linie U2
- diverse Nahversorger im Umkreis

## Ausstattung der Büroeinheit:

- barrierefrei
- Heizung und Kühlung mittels Bauteilaktivierung
- Permanente Frischluft über kontrollierte Raumlüftung
- Akustikpaneele an Decke oder Wand
- Doppelboden mit Teppich oder Parkettboden
- Außenliegender Sonnenschutz
- öffnenbare Fenster
- abgehängte Leuchten mit Up- und Downlight
- Teeküchenanschlüsse vorhanden
- gekühlter Serverraum
- sehr angenehme Raumhöhe

**Energieausweis** vom liegt vor:

Heizwärmebedarf: 21,35 kWh/m<sup>2</sup>.

### **Verkehrsanbindung:**

Die U-Bahn-Station "**Seestadt**" der Linie U2 ist in drei Minuten zu Fuß erreichbar. Mit mit der U-Bahn gelangt man Innerhalb von 25 Minuten ins Zentrum Wiens.

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 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap