

**+++ Quartier Lände 3 +++ ehemaliger Kindergarten mit  
Terrassen +++ NÄHE U3 +++ RESERVIERT +++**



**Objektnummer: 12540/13**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	632,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.320,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.008,32 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### 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  
F +43 1 35 600 10

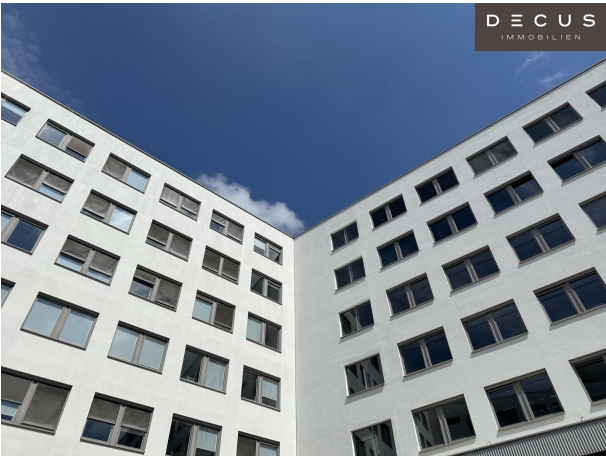
Gerne  
Verfü



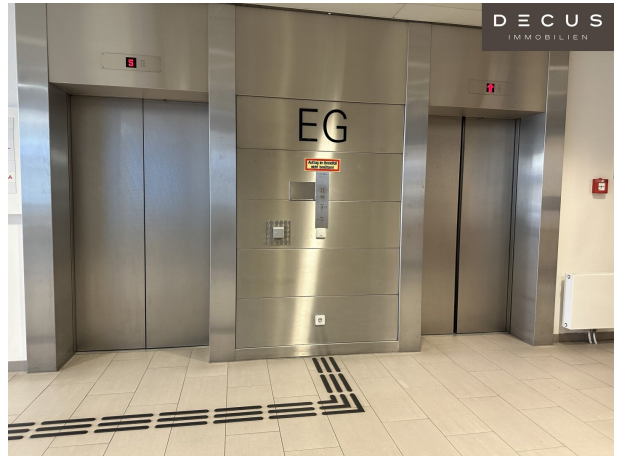
DECUS  
IMMOBILIEN

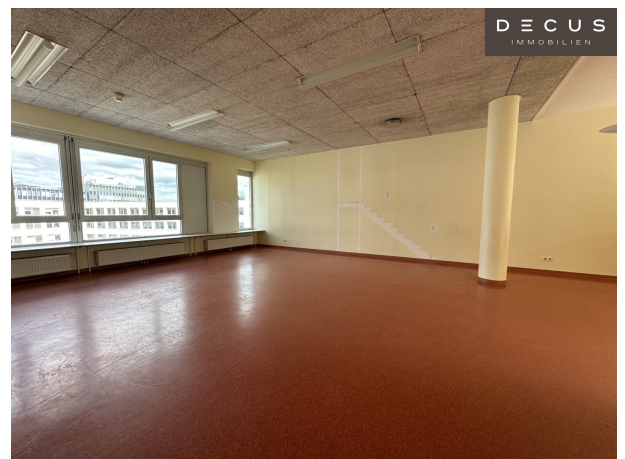
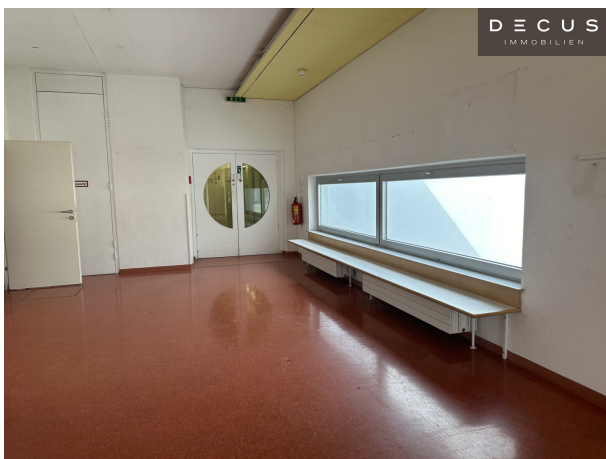


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

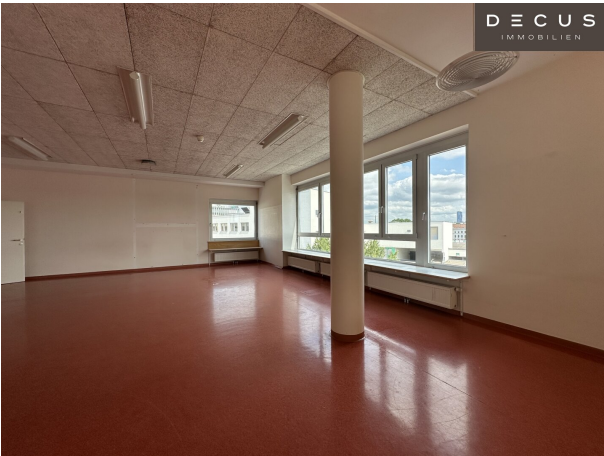




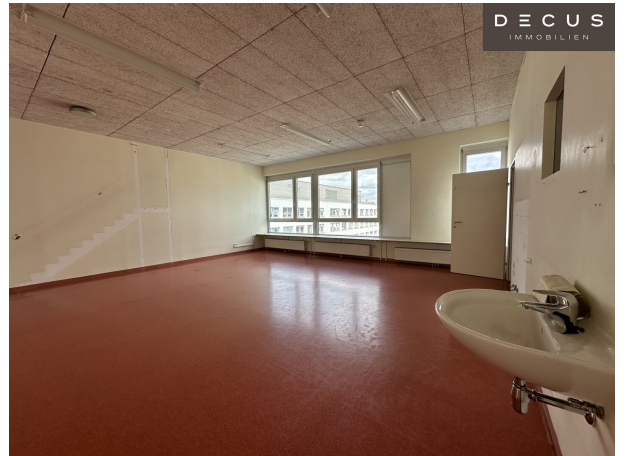
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



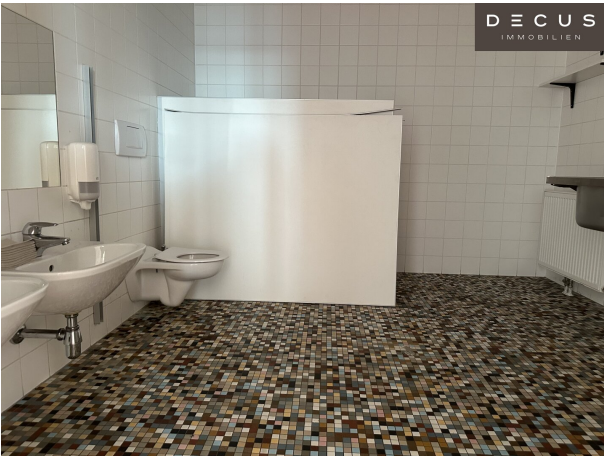
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



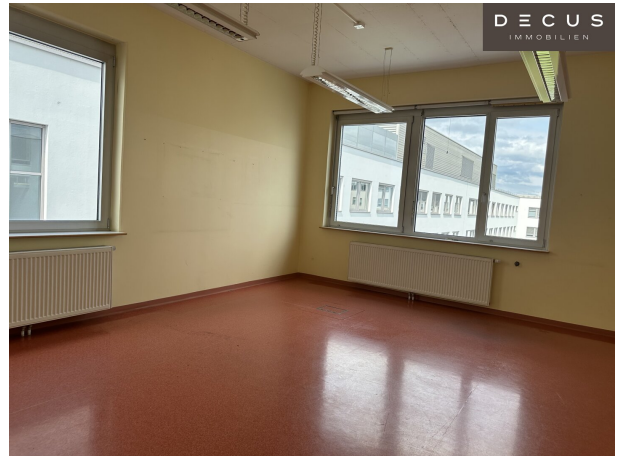
DECUS  
IMMOBILIEN



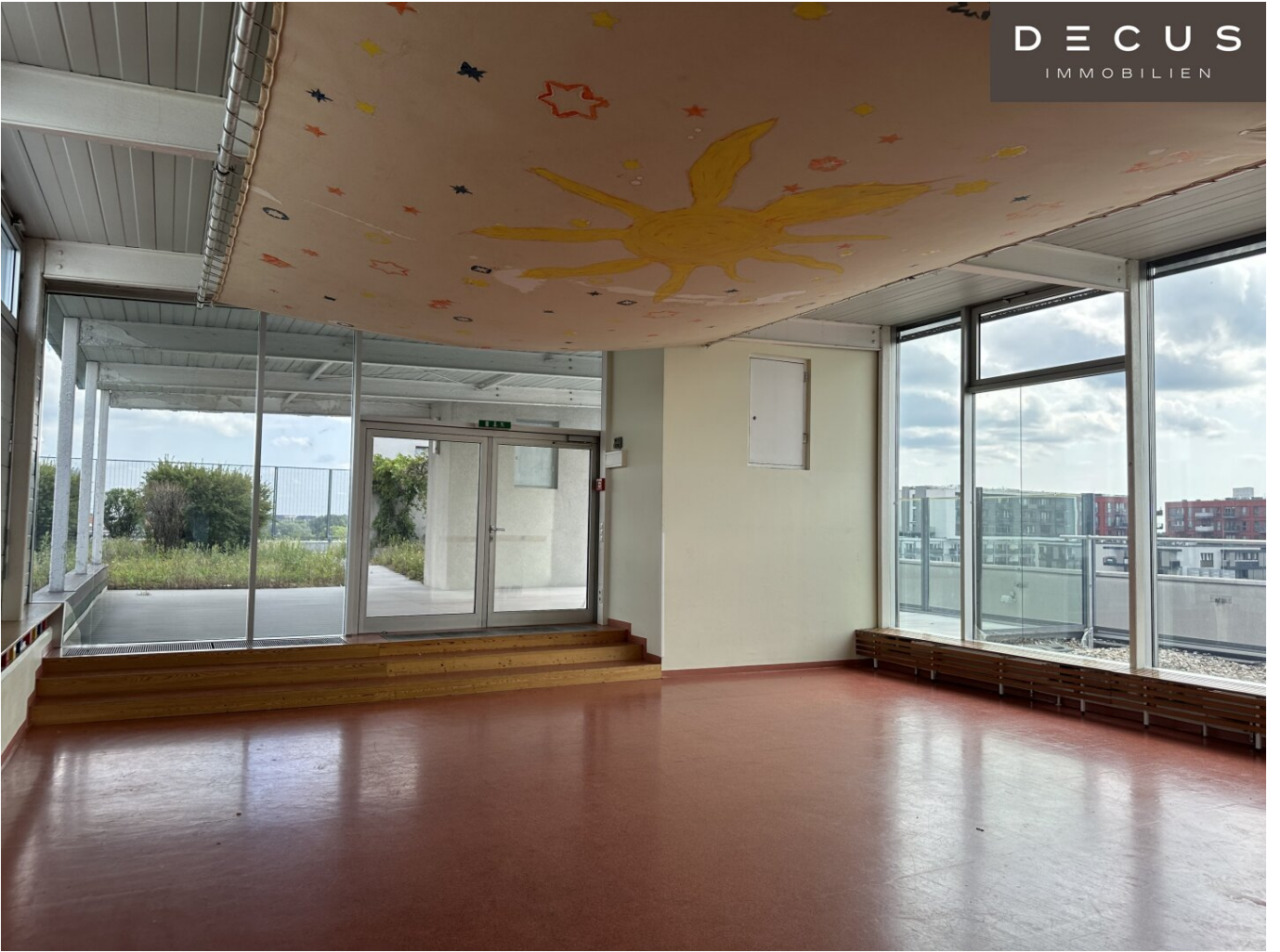
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



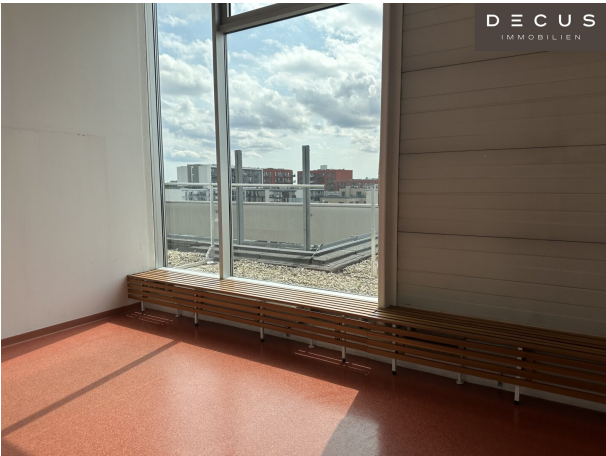




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Unter dem Namen **Lände 3** startete ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt des ehemaligen Siemens Werkgeländes, mit dem Ziel, einen lebendigen Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Einzelhandel zu schaffen.

Das neue Quartier im 3. Bezirk punktet durch beste Infrastruktur (U3, Flughafenautobahn, Radwege) und Zentrumsnähe - **gegenüber** befindet sich das **Bürohaus VI**.

Neben seiner exzellenten Erreichbarkeit und der Lage direkt am **Donaukanal** sowie am **Grünen Prater** bietet das Quartier Lände 3 gerade als Bürostandort zahlreiche Vorteile.

Auf über 52.000 m<sup>2</sup> befinden sich großteils barrierefreie Büroflächen, welche unterschiedlich belegt werden können (Zelle bis Großraumbüro).

Das Gebäude verfügt über hauseigene **Seminarräume**, großzügige Lagerflächen (dzt. vollvermietet), die mit **Lastenaufzügen** erreichbar sind und einen **Ladehof für LWKs**.

Das Gebäude, welches 2010 modernisiert wurde, verfügt außerdem über einen Fitnessraum inklusive Umkleiden und Duschen, mehrere großzügige Foyers.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Landstraßer Hauptstraße mit dem **Einkaufszentrum Galleria**, zahlreichen weiteren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten.

Darüber hinaus verfügt das Areal selbst über ein öffentliches **Selbstbedienungsrestaurant**, sowie 1.450 Stellplätze.

## FACTS:

- ausreichend Stellplätze für Autos & Fahrräder (auch überdacht)
- **Lastenlift vorhanden**
- LKW Zufahrt direkt zum Lastenlift möglich
- Kantine und Cafe im Haus - weitere Gastronomie im unmittelbaren Umkreis
- **Fitnessstudio im Haus | FITINN (Bauteil F)**
- 2 Turnsäle inkl. Duschen und Umkleidekabine im Haus
- **ca. 100 m<sup>2</sup> Konferenzraum, buchbar halb- und ganztags**
- **Der Standort wird in einigen Monaten mit einer Boulderhalle aufgewertet**

## **Ausstattung: Übergabe der Flächen wie liegt und steht (HMZ-Freistellung und Investitionskostenzuschuss vermierterseits nach Absprache möglich)**

- öffnenbare Fenster
- Teppich/Laminat/PVC-Boden
- Bodendosen
- **Kühlung via Bodenkühlung | Lüftung**
- flexible Raumteilung
- **Personen- und Lastenlift (Bauteil E und F)**
- **keine Liftnutzung (Bauteil C)**
- tlw. getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. eingerichtete Teeküchen bzw. Teeküchenanschlüsse

## **Verfügbare Flächen:**

- **BT C | ca. 157 m<sup>2</sup>:** dzt. 2 Räume, getrennte Sanitäreinheiten, Teppichboden, Teeküchenanschlüsse herstellbar, kein Lift
- **BT C | ca. 286 m<sup>2</sup>:** dzt. 3 Räume, Sanitäreinheiten im EG zur Allgemeinnutzung, Laminatboden, eingerichtete Teeküche, kein Lift
- **BT E | ca. 590 m<sup>2</sup> (saniert):** dzt. open-Space, getrennte Sanitäreinheiten, Teeküchenanschlüsse, Serverraum, Teppichboden, Personen- und Lastenlift (direkte Anlieferungsmöglichkeit)
- **BT F | ca. 632 m<sup>2</sup> (über 2 Etagen 6.- + 7.OG) - Kindergartennutzung (keine Gastro) - RESERVIERT:** PVC-Boden, eingerichtete Teeküche (im 6.OG), Personenlift, großzügige Terrassen auf beiden Ebenen, 6.OG (3 Kindergruppen mit WCs und Garderoben), Behinderten-WC im 6.OG; 7.OG (1 Raum mit Zugang zum Dachgarten, AR, Sozialraum (mit integriertem WC und Dusche für Mitarbeiter)

Die **Betriebskosten** (inkl. Akonto für Heizung, Kühlung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Energieausweis** liegt vor:

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

## **Stellplätze:**

Weiters punktet das Quartier mit den rund 1.200 Parkplätzen im quartierseigenen Parkhaus, direkt an der Erdberger Lände

ab € 95,00/Stellplatz/Monat/netto

## **Verkehrsanbindung:**

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, die **U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt (**2 Straßenüberquerungen**).

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 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap