

**+++ HAUPTMIETZINSREDUKTION +++ NÄHE TownTown  
+++ GEKÜHLTES BÜRO +++ ARKADENHOF+++ U3  
Schlachthausgasse +++**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 997482/1**

**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>	134,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.295,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,94 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

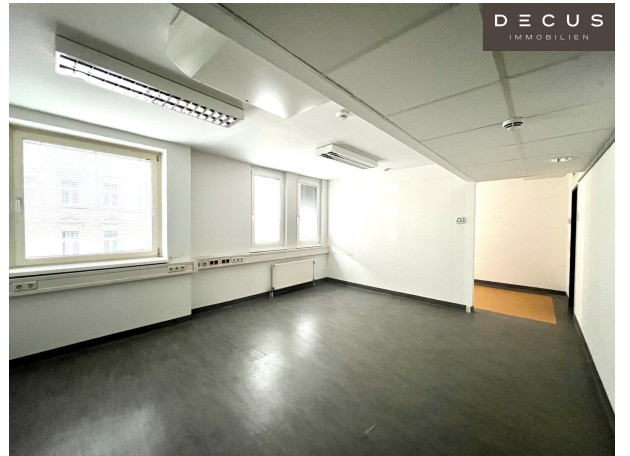
T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



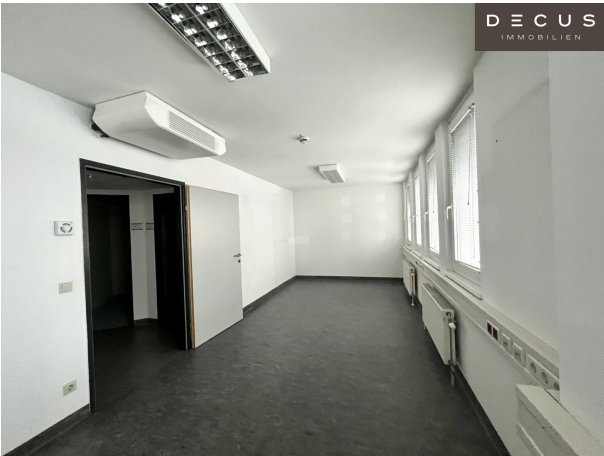
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



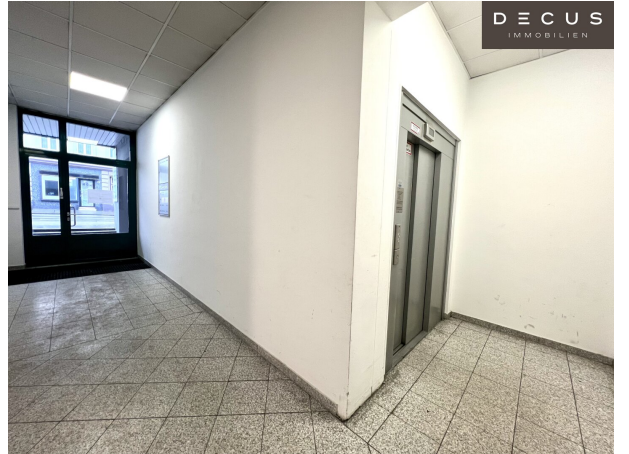
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Im Erdgeschoss des Neubauhauses, befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften, wodurch die Infrastruktur sehr gut ist, in der Nähe befinden sich einige Restaurants.

Das Büro eignet sich auch bestens für StartUp Unternehmen.

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

*Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 3 Jahre (länger nach Vereinbarung)*

**Gesamtmiete brutto: € 1.999,87**

*Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität (€ 5.999,61 bis € 11.999,22)*

*Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 5.999,61)*

*MV Vergebührung*

## Ausstattung:

- 4 Räume und Nebenräume
- Fensterbank-Kabelkanäle
- Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitäreinheiten
- Teeküchenanschlüsse müssen hergestellt werden
- Fernwärme
- Kühlung via Splitgeräte
- Personenlift
- **barrierefrei**



**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 37,90kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

PKW **APCOA** Tiefgarage im Haus, 1. Untergeschoß ist Kundenebene, ½ Stunde gratis Parken, Dauerparkplätze im 2. Untergeschoß:

Einfahrt: Würtzlerstraße 20

**Verkehrsanbindung:**

**U3 Station Schlachthausgasse direkt vor dem Haus**, PKW: Autobahnanbindung in unmittelbarer Nähe (Flughafenautobahn A4, A23);

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 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap