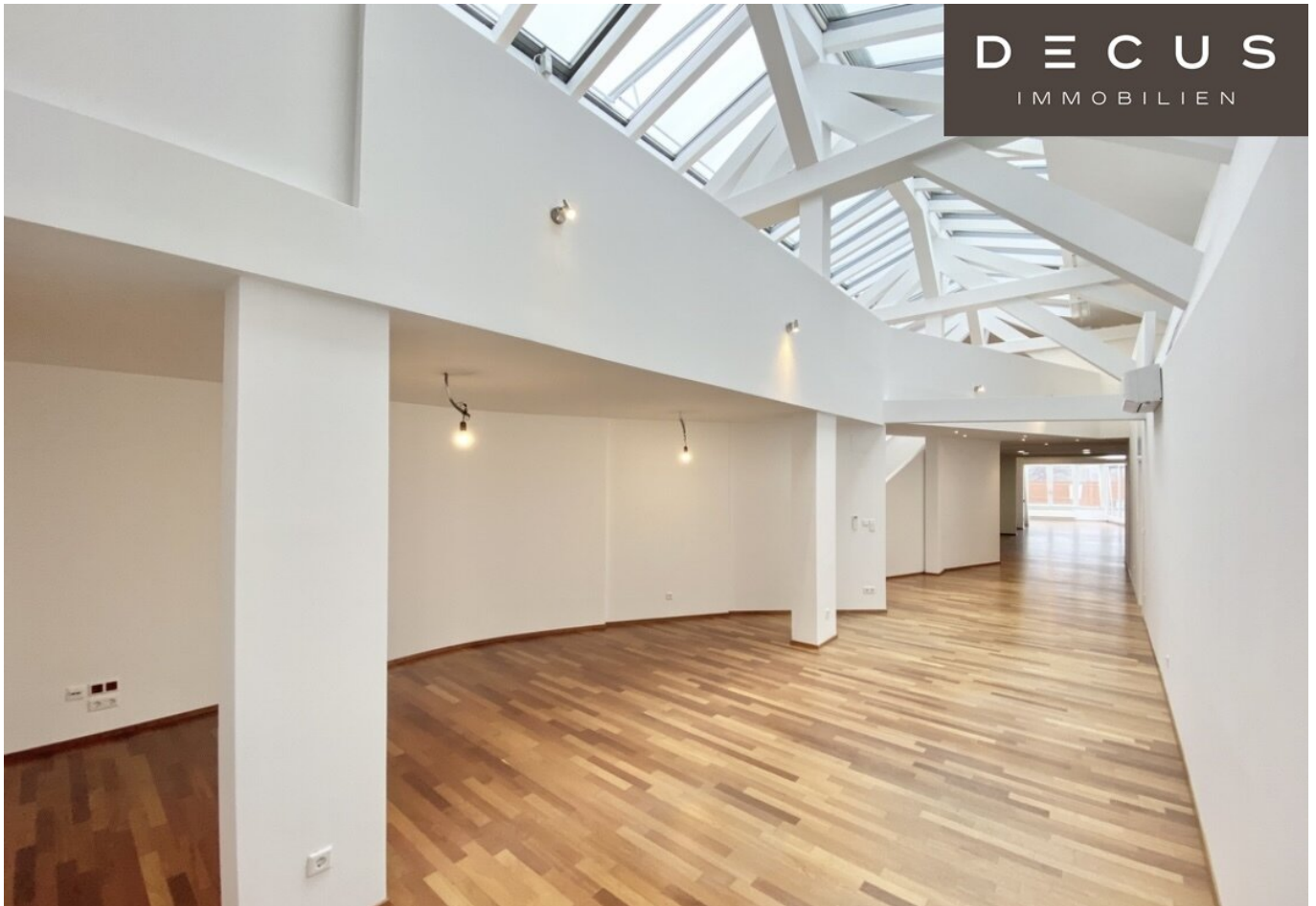


**+++ ARBEITEN AM NUSSDORFER PLATZ +++ DG-Büro  
mit Terrasse +++**



**Objektnummer: 1144558**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	495,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.445,79 €
<b>Kaltmiete</b>	7.769,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.323,87 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Lift, exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

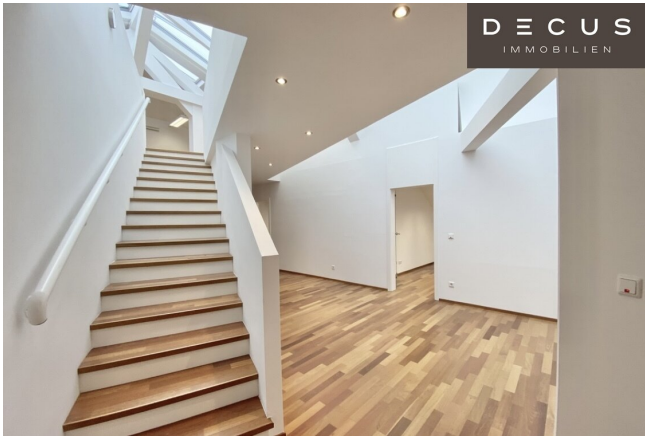


### Sonja Macho

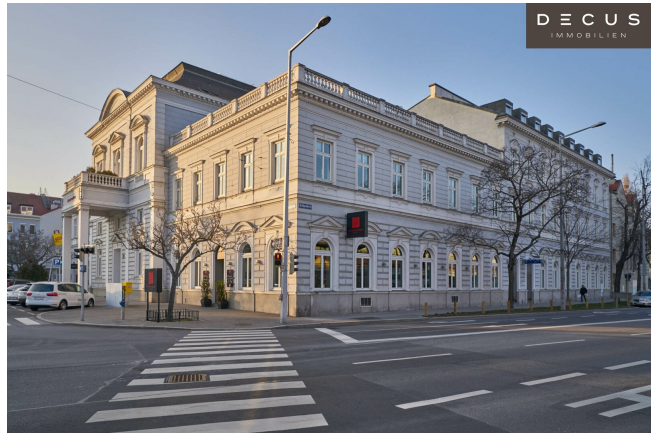
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

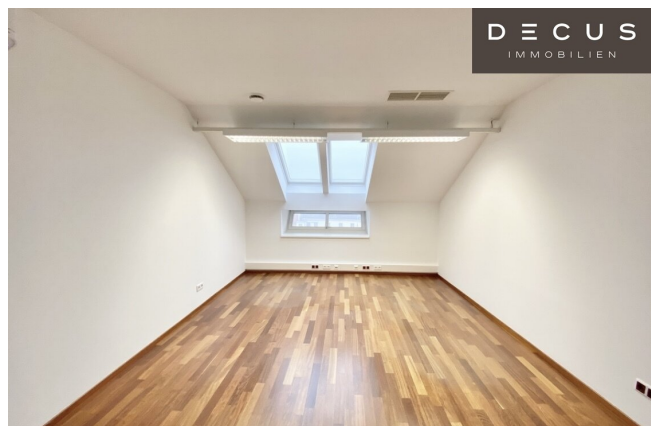
DECUS  
IMMOBILIEN

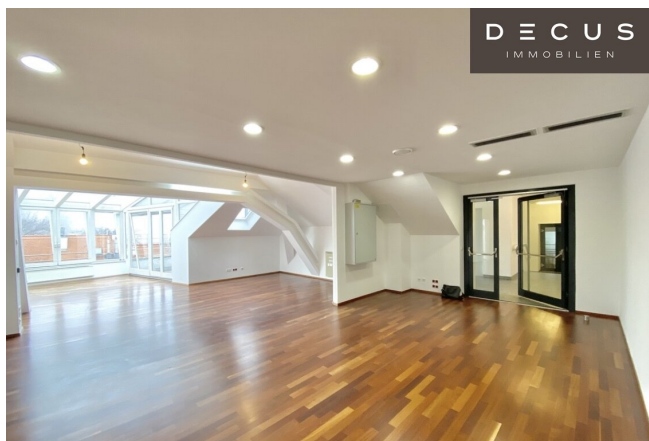
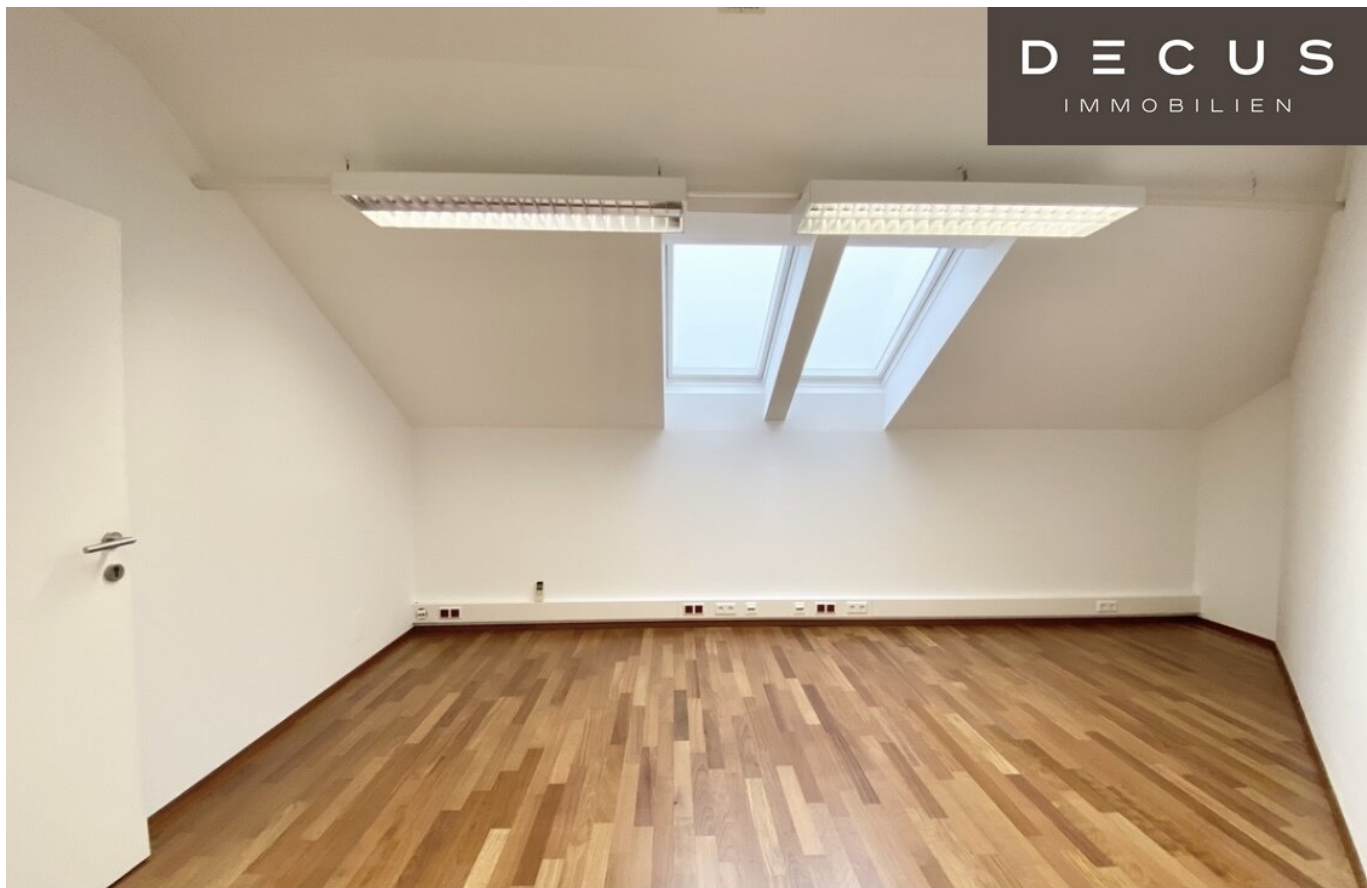


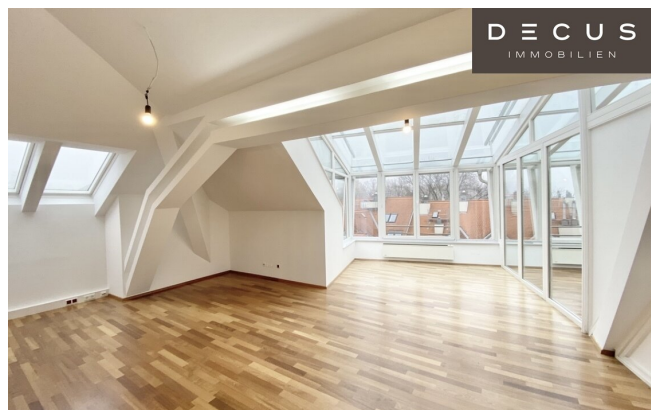
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zur Vermietung gelangt ein besonders attraktives, modernes Büro in einem Altbau. Das Bürogebäude befindet sich am bekannten **Nußdorfer Platz** im 19. Bezirk und die Umgebung bietet ein umfangreiches Angebot an Nahversorgern und Restaurants.

Kulinarisch versorgt wird man durch das traditionelle Restaurant **Plachutta** Nußdorf oder das Gasthaus Zum Renner, welche beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, 10 Jahre

## Staffelmiete:

- 1. Jahr: € 6,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- 2. Jahr: € 8,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- 3. Jahr: € 10,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- ab 5. Jahr: € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto

zzgl. Indexierung nach VPI

## Ausstattung:

- getrennte Sanitäreinheiten
- eingerichtete Teeküche
- Parkettboden
- öffnenbare Fenster
- 13 Räume
- Gasetagenheizung
- Spiegelrasterleuchten
- Kühlung mittels Splitgeräten in den Büroräumen
- **ca. 13 m<sup>2</sup> Terrasse**
- zum Personenlift führen einige Stufen



## **Stellplätze:**

Garagen-Stellplätze auf Anfrage

## **Verkehrsanbindung:**

Perfekt gelegen für den Individualverkehr, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U4, S-Bahn Nußdorf, Autobus und Straßenbahnlinien) sehr gut 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.

4. Etage

Top 19: 495,83 m<sup>2</sup> 6,00 € – 13,00 € - Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen. +++ ca. 13,30 m<sup>2</sup> Terrasse +++ Staffelmiete

## **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 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap