

**+++ NEUBAUBÜROS +++ HEILIGENSTADT +++  
vermietbar bis Ende 2028 +++**



**Objektnummer: 1144614/2**

**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>	446,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.345,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.369,22 €
<b>Heizkosten:</b>	758,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

## Ihr Ansprechpartner

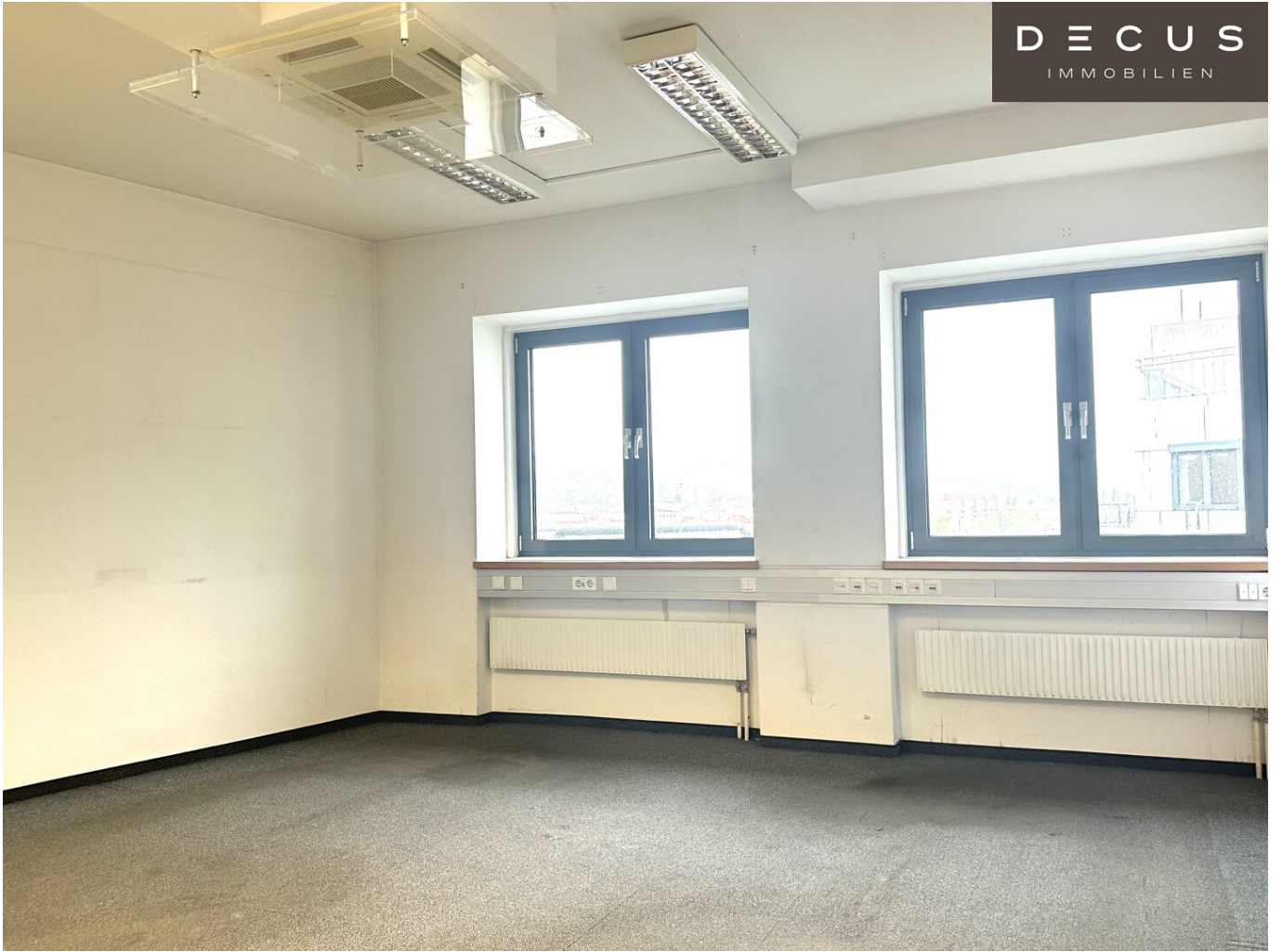


### Sonja Macho

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.



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die attraktive, gut sichtbare Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk, im Zentrum des Gewerbegebietes Heiligenstadt.

Der Standort ist über die Heiligenstädter Lände ausgezeichnet erreichbar.

**Die zur Verfügung stehenden Flächen werden vermietet, wie liegt und steht.**

- **4. Etage: ca. 988 m<sup>2</sup> (flexible Abtrennung möglich)**
- **6. Etage: ca. 446 m<sup>2</sup> (flexible Abtrennung möglich)**
- **DG: ca. 130 m<sup>2</sup> zzgl. großzügiger Terrasse**

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Mietvertrag: befristet, bis Ende 2028**

**Kautiön: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**Anmerkung: Möbel können übernommen werden auf Wunsch**

## Ausstattung:

- eingerichtete Teeküchen
- abgehängte Decken
- Fensterbankkanäle
- Teppichboden

- Kühlung
- öffenbare Fenster
- Fernwärme
- Personenlift
- **Pläne auf Anfrage**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 46,97kWh/m².

**Stellplätze:**

Tiefgarage € 130,00/Stellplatz/Monat/netto

Freistellplätze € 95,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

U4, Autobus Linie 10A, 11A, 13A, Schnellbahn Linie S40, S45

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap