

**| EFFIZIENTE NEUBAUBÜROS IN TOP-LAGE NÄHE  
NASCHMARKT | GEKÜHLT | U4 Kettenbrückengasse**



**Objektnummer: 1144586/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	219,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	127,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.299,70 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.187,89 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. EK) sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

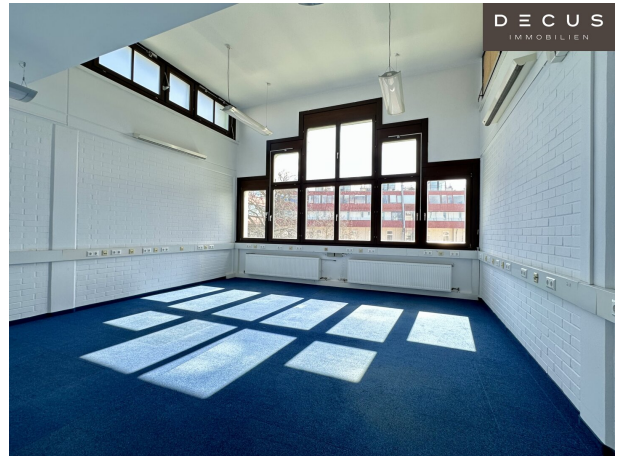
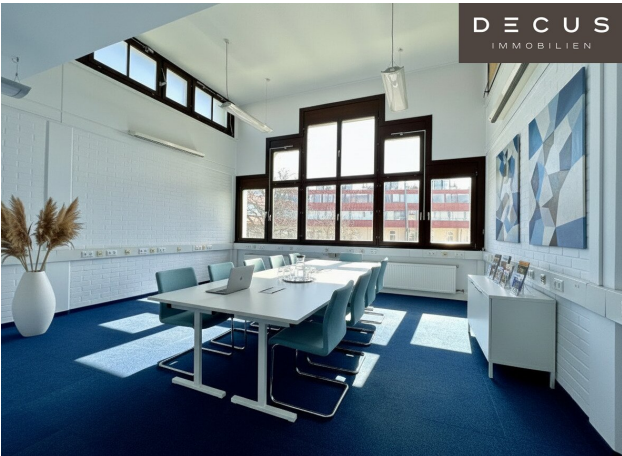


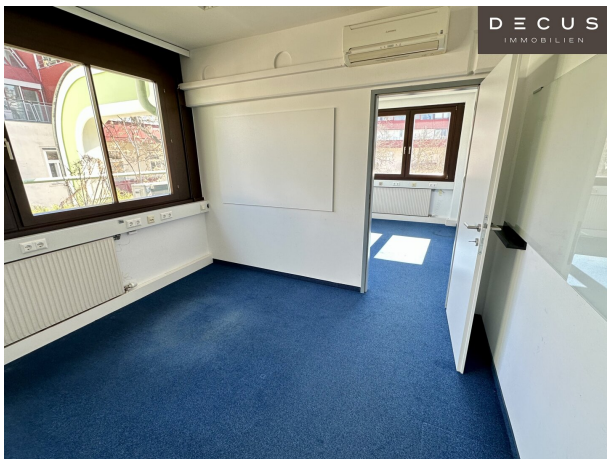
### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

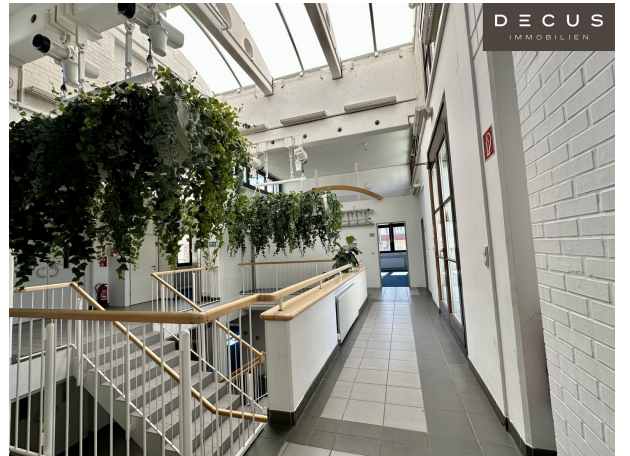
DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



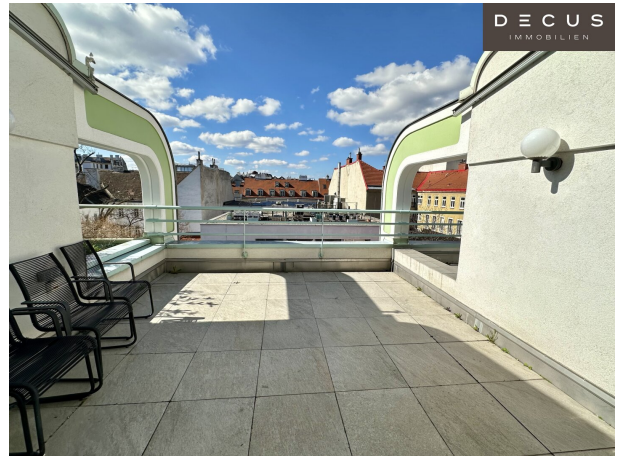
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich in **Top-Lage** des 4. Bezirks in unmittelbarer Nähe der U4, in ruhiger Seitengasse.

In wenigen Schritten ist der **Naschmarkt** zu erreichen. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Lebensgefühl und entspannter Arbeitsatmosphäre.

Die **U4 Station Kettenbrückengasse** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt für ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

Der nahegelegene Naschmarkt, sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte im Umfeld schaffen ein attraktives Umfeld und für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Zur Vermietung gelangen **2 Büro-Einheiten mit flexibler Raumgestaltung, die sowohl getrennt, als auch gesamt angemietet werden können.**

**Bevorzugt, werden allerdings Gesamtmietern mit einem Flächenbedarf von ca. 500 m<sup>2</sup>.**

## Hinweis:

- **Der Aufzug ist nur den Mietern des Hauses zugänglich (eigene Chipkarte), daher nur für Mieter mit wenig Kundenverkehr geeignet.**
- **Aus Sicherheitsgründen und als Trennung zum 2. und 3. OG, gibt es im Stiegenhaus eine Glastüre, die nur mit einer Chipkarte geöffnet werden kann.**
- **Zur Abtrennung (3. + 4.OG): technisch ist es möglich eine Türe zwischen dem 3. + 4.OG direkt im Stiegenhaus zu errichten. Derzeit sind die Flächen in den beiden Geschossen: offen über das Stiegenhaus zu erreichen.**

- **3.OG: ca. 276,67 (Miete: € 6.606,89/Monat/inkl. BK und Ust.)**
- **4.OG: ca. 219,98 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 52,26 m<sup>2</sup> Terrasse (Miete: € 5.855,45/Monat/inkl. BK und Ust.)**
- **3. + 4.OG: ca. 496,65 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 52,26 m<sup>2</sup> Terrasse (Miete: € 12.462,34/Monat/inkl. BK und Ust.)**
- 3.OG: Miete Büro € 14,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto, BK ca. € 2,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto, EK ca. € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto
- 4.OG: Miete Büro € 15,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto, BK ca. € 2,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto, EK ca. € 3,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto, Miete Terrasse € 7,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung, Warmwasser, Kühlung, Strom, Abwasser, Lift) sind als zirka Angaben zu verstehen.

**Mietvertrag: 10 Jahre befristet, 3 Jahre Kündigungsverzicht bzw. nach Vereinbarung**

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

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**Bezug: nach Vereinbarung**

**Ust.-befreite Mieter sind möglich**

## **Ausstattung:**

- **flexible Raumeinteilung**
- getrennte Sanitäreinheiten D/H
- Kühlung
- eingerichtete Teeküche
- öffnenbare Fenster
- Teppichboden
- EDV Fensterbankkanäle
- abhängte Decke mit Beleuchtung
- Gasheizung
- **tlw. Terrasse (im 4.OG = DG)**
- Personenlift mit Chipkarte
- **barrierefrei**
- **Innenfotos: 3. und 4.OG (=DG)**

**HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 127,99kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Innenhof, nach Rücksprache

€ 120,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Beste öffentliche Anbindung durch die U4 Station Kettenbrückengasse gegeben. Individuell über die Wienzeile bestens 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.

**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-, Keller- 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 <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap