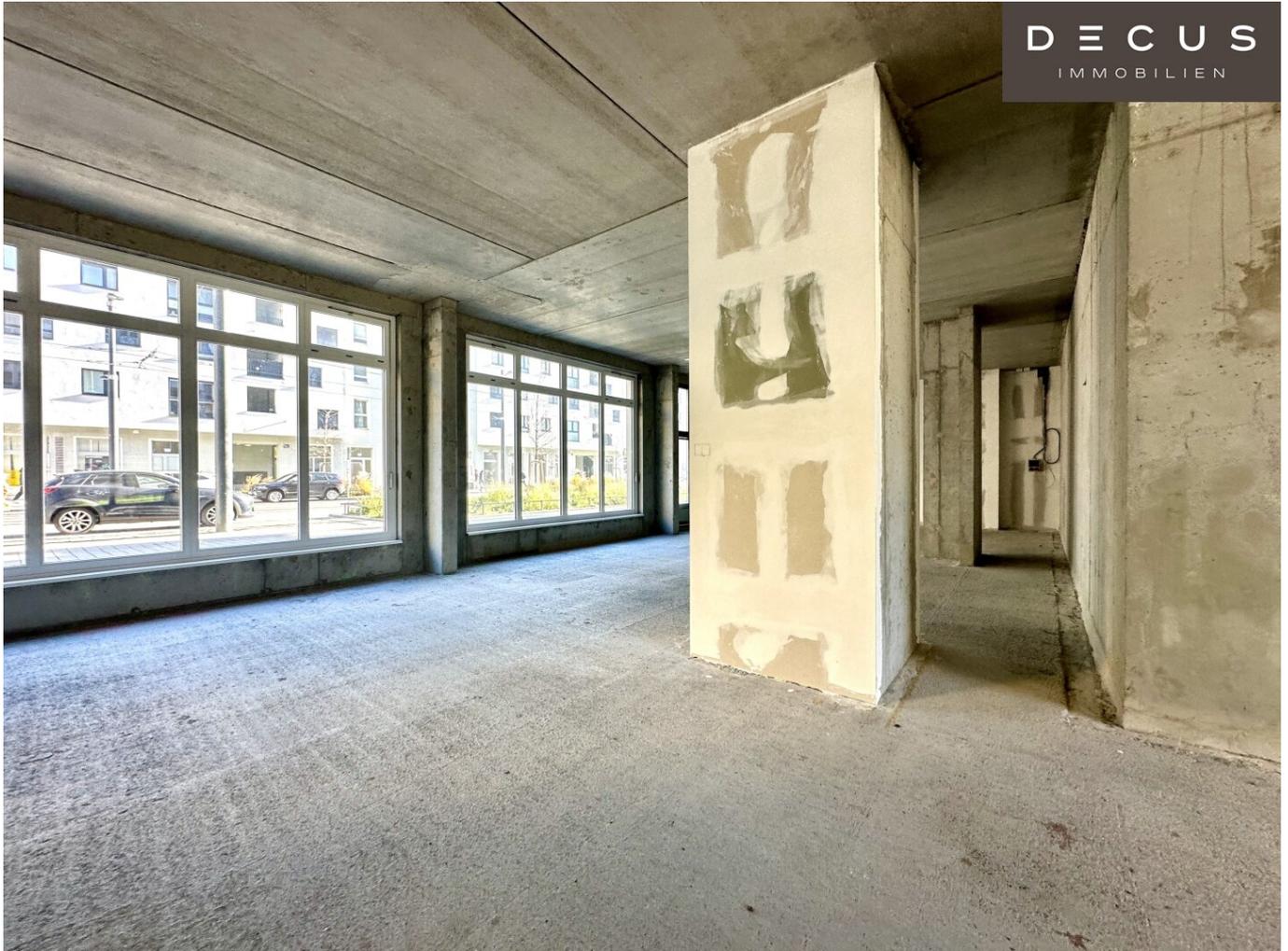


**+++ BRUNO Green & Urban +++ Erdgeschoss +++  
EDELROHBAU +++**



**Objektnummer: 1144555/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	180,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.529,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,66 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

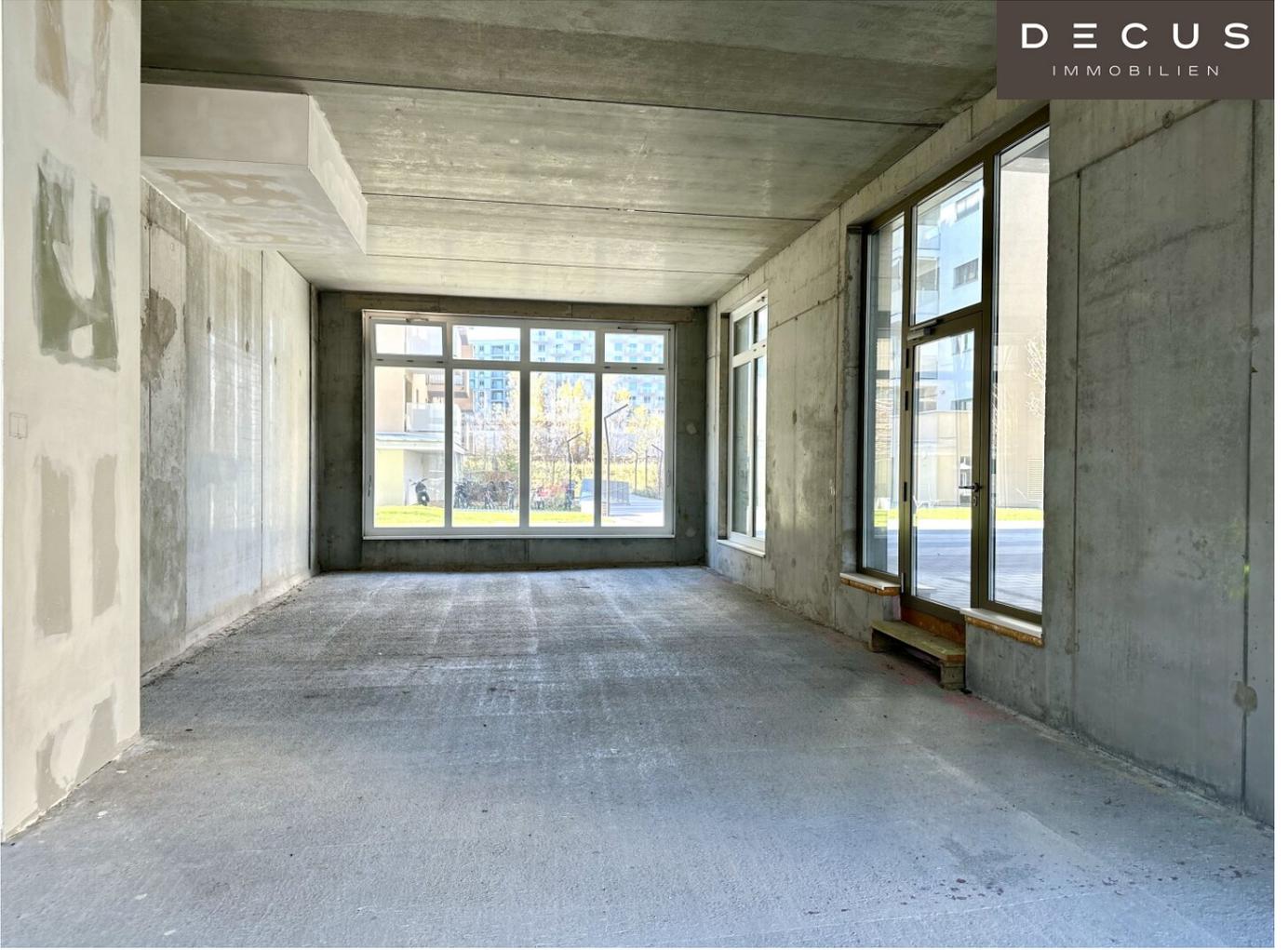


### Sonja Macho

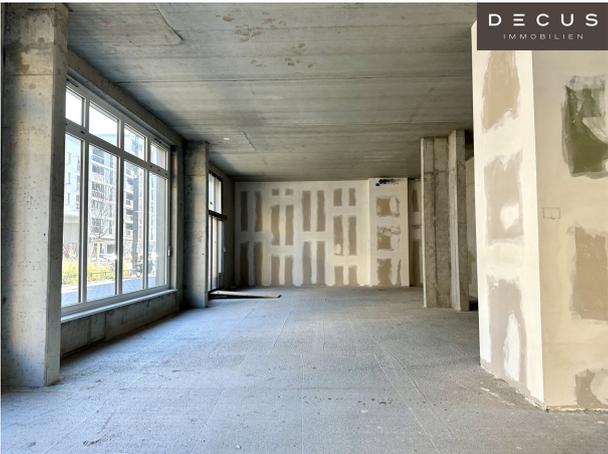
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

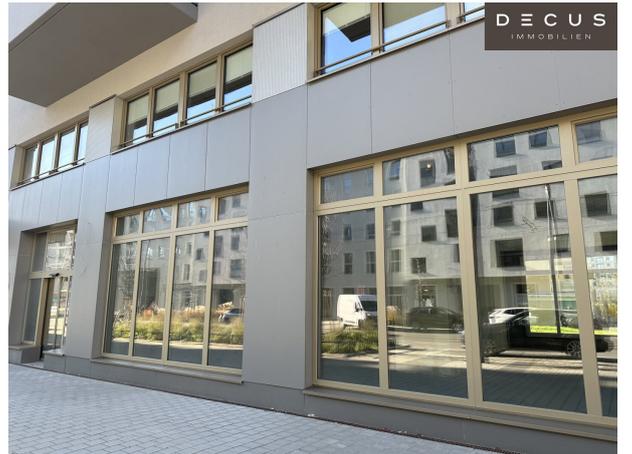
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



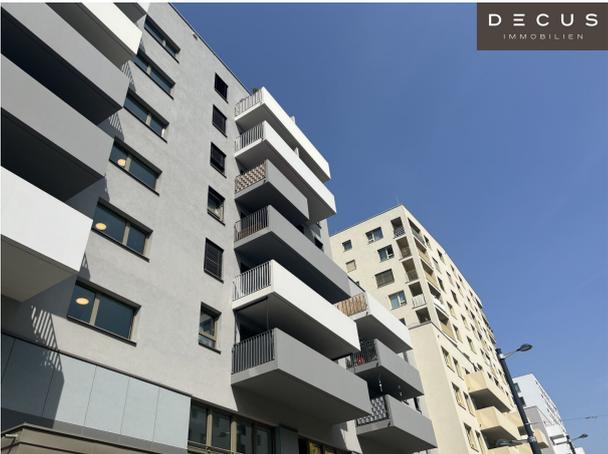
DECUS  
IMMOBILIEN



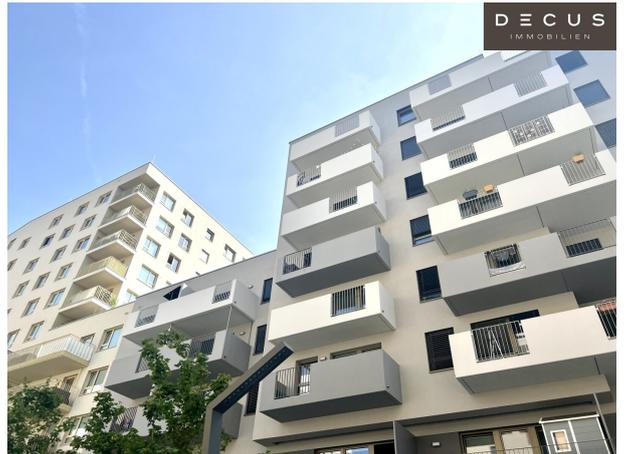
DECUS  
IMMOBILIEN



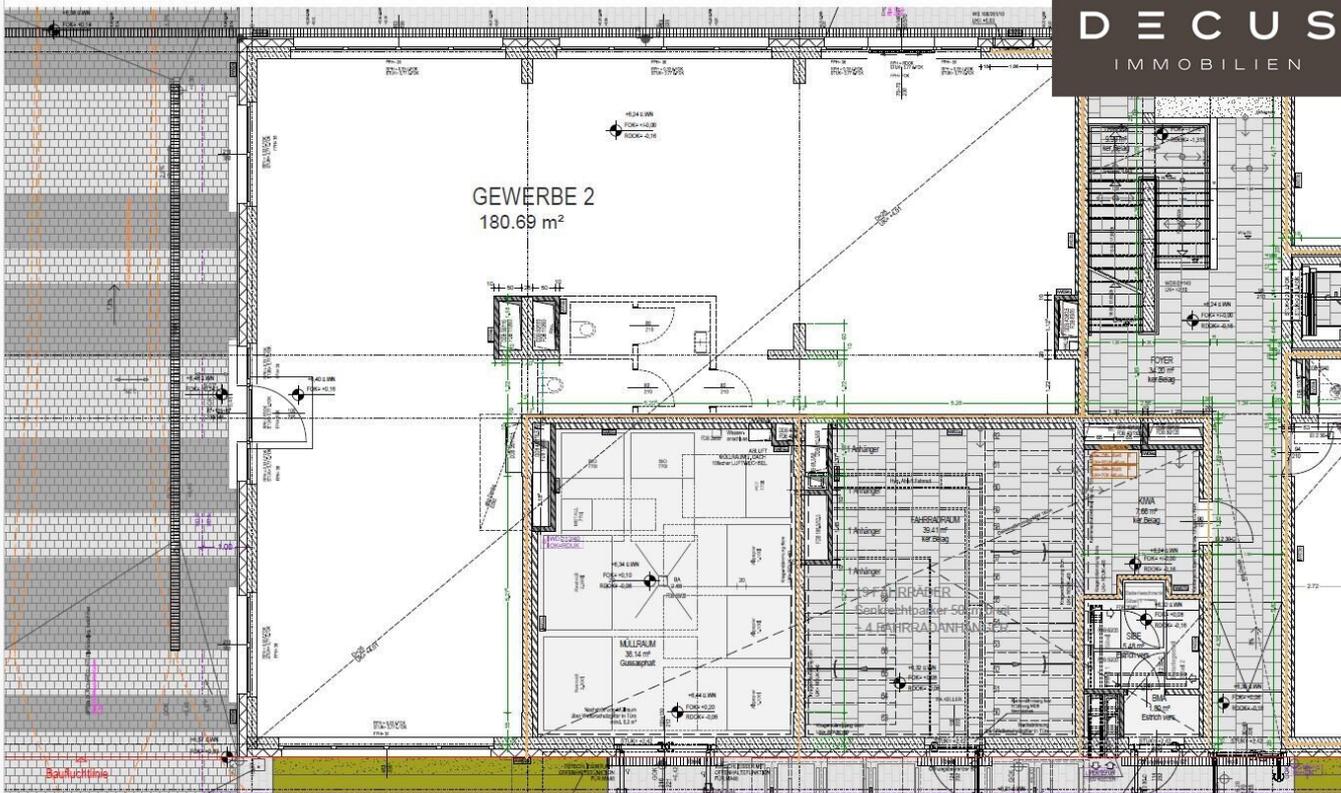
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



GEWERBE 2  
180.69 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Kaum ein Bezirk in Wien kombiniert urbanen Lifestyle und Naherholung wie die Leopoldstadt: Augarten, Prater, Donauinsel in Fußreichweite und richtig gute Infrastruktur geben dem Mieter jeden Tag die Möglichkeit, etwas Neues zu erleben und Wien in vollen Zügen zu genießen. Beste Infrastruktur ist hier gegeben.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des prominenten **AUSTRIA CAMPUS**.

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

- Die **Betriebskosten** verstehen sich als zirka-Angaben.
- **Mietvertrag: befristet nach Vereinbarung**
- **keine umsatzsteuerbefreiten Mieter**

## Erdgeschoss - EDELROHBAU: Übergabe wie liegt und steht

**+ + + Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Punkte genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen + + +**

- **ca. 180,69 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche, Edelrohbau, Straßenzugang, nicht barrierefrei**
- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN und Bekanntgabe der gewünschten Nutzung bzw. Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung samt Ihren vollständigen Kontakt-/Firmendaten mit)**

- **haben Sie bereits einen Standort und ein stabiles Konzept?**
- **der Eigentümer setzt eine gute Bonität voraus**
- **Hinweis: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und Prüfung akzeptiert**
- der Innenausbau ist vom Mieter selbst durchzuführen (keine Investitionen vermietetseits), in Absprache mit dem Eigentümer
- eine BAB kann auf Anfrage übermittelt werden
- **Gesamtmiete: € 3.432,39/Monat/inkl. Ust. und BK (exkl. Heizung, Strom, etc.)**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten - je nach Bonität (€ 10.297,16 bis € 20.594,32)**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 10.297,16)**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 66kWh/m<sup>2</sup>.

**Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1 und U2 Station Praterstern (5 min. bis zum Stephansplatz)

S-Bahn: S1, S2, S3 und S7 direkte Verbindung zum Wiener Flughafen

Bus: 5B, 80A und 85 A sowie Regionalbusse

Straßenbahn: O und 5

## **Individualverkehr**

Mit dem Pkw erreicht man die A22, A23 und die A4 in wenigen Minuten, und die bestens ausgebauten Radwege ergänzen den hervorragenden Anschluss an das individuelle Verkehrsnetz.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap