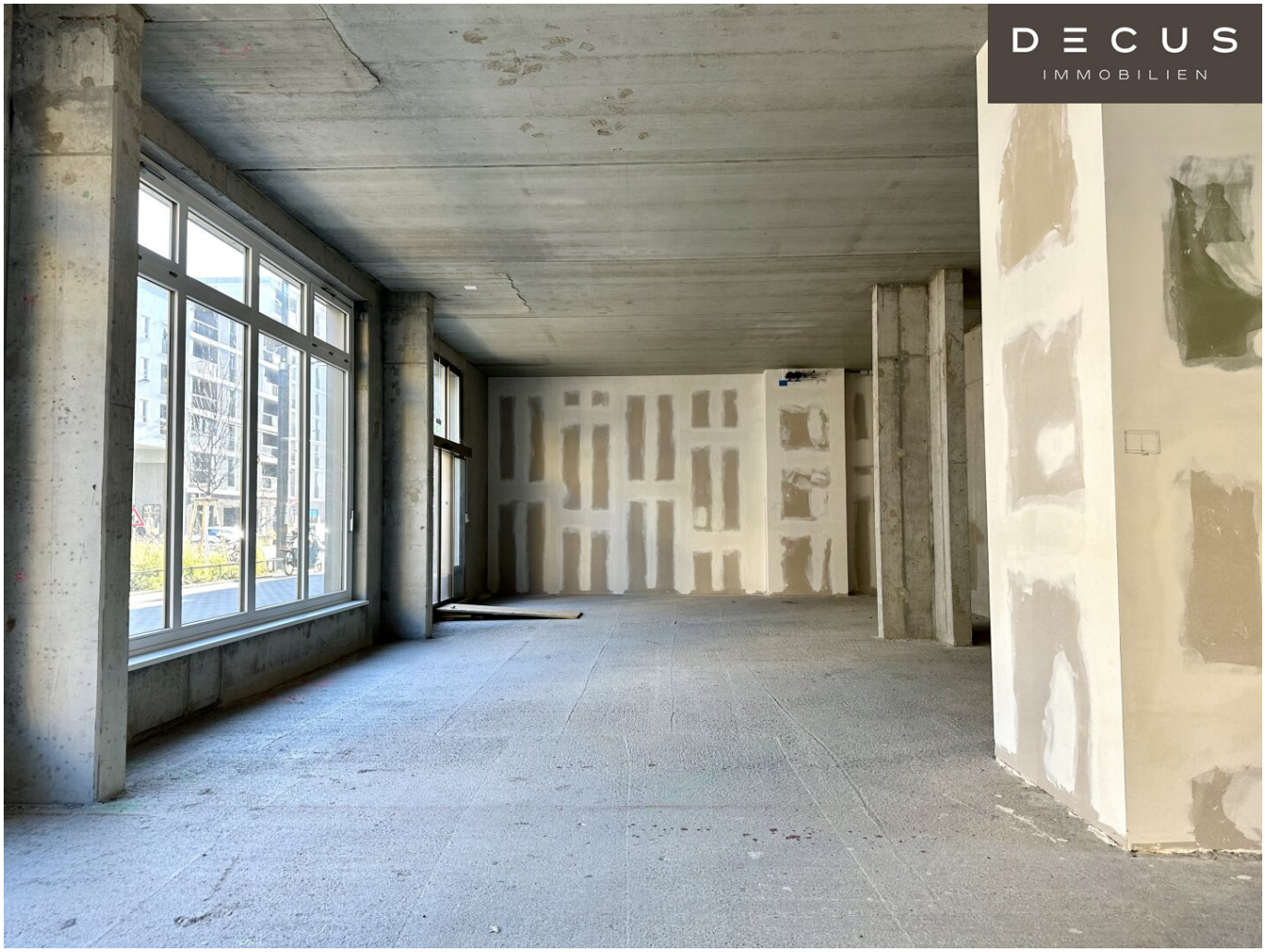
+ + + BRUNO Green & Urban + + + Erdgeschoss + + + EDELROHBAU + + +



Objektnummer: 1144555

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,69 m²
Heizwärmebedarf:	66,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.529,66 €
Kaltmiete	2.860,32 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	330,66 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

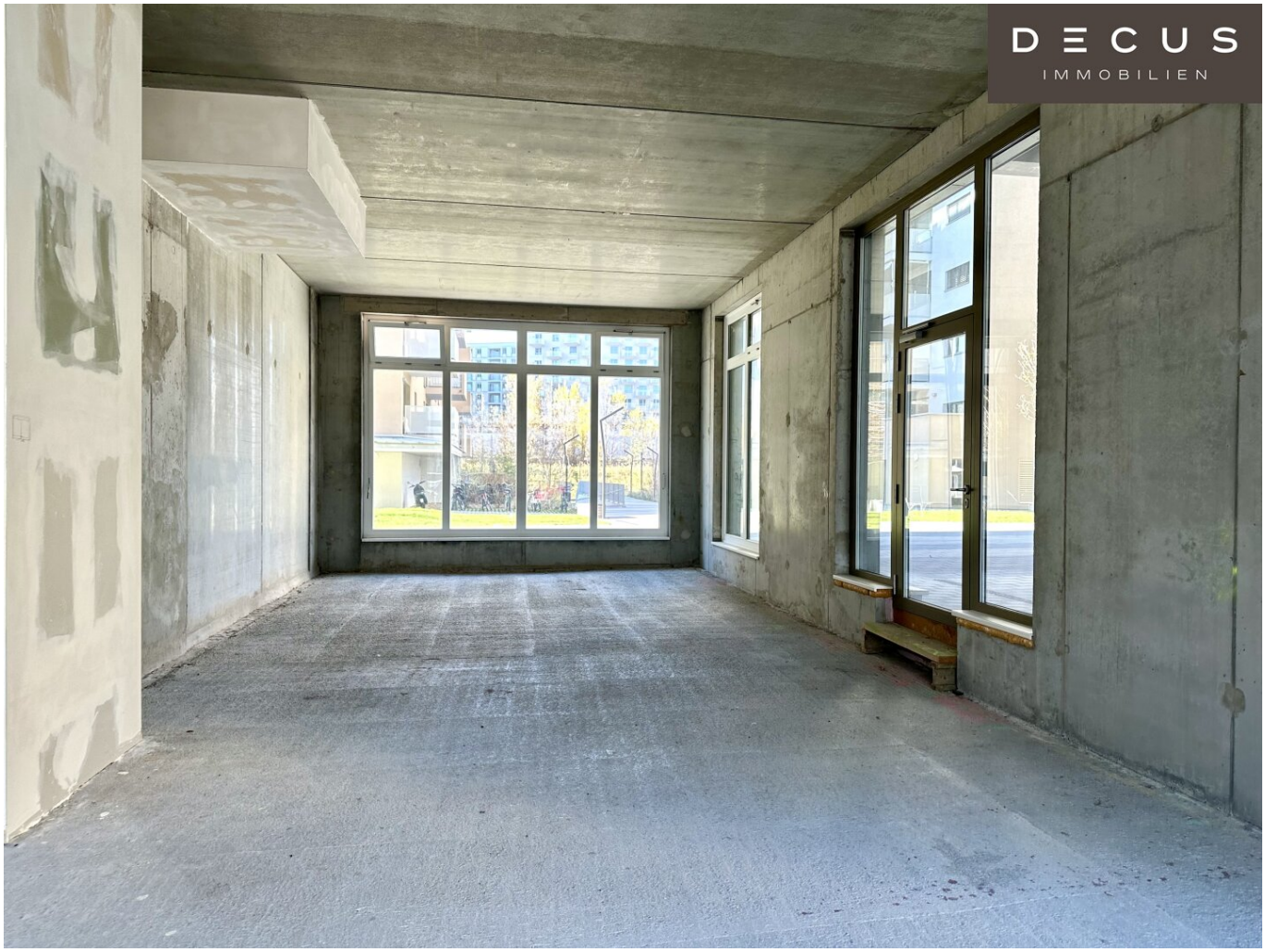
Provisionsangabe:

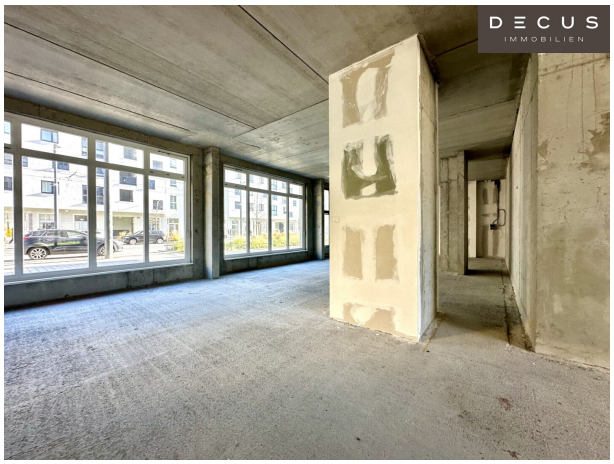
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

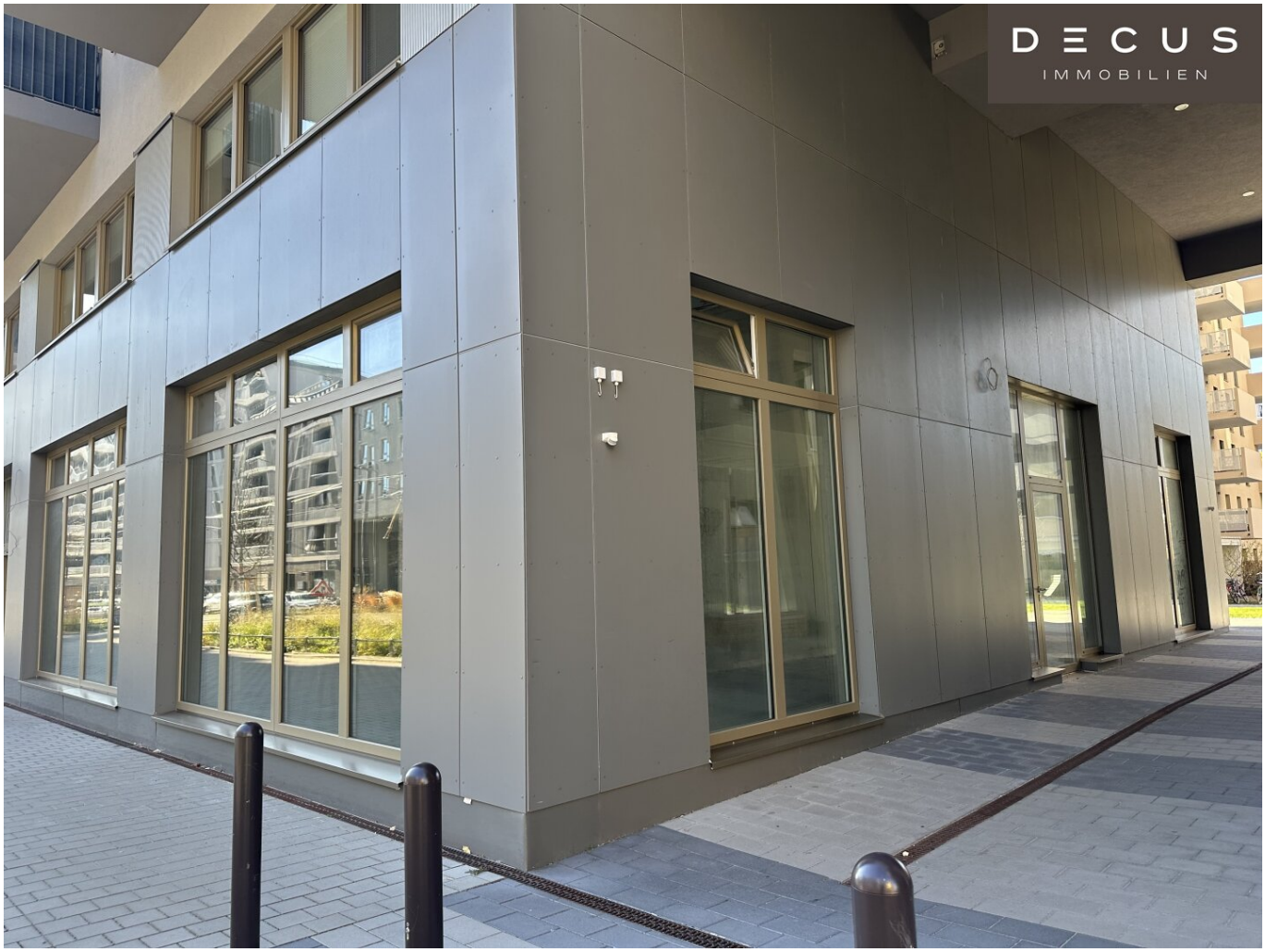
Ihr Ansprechpartner

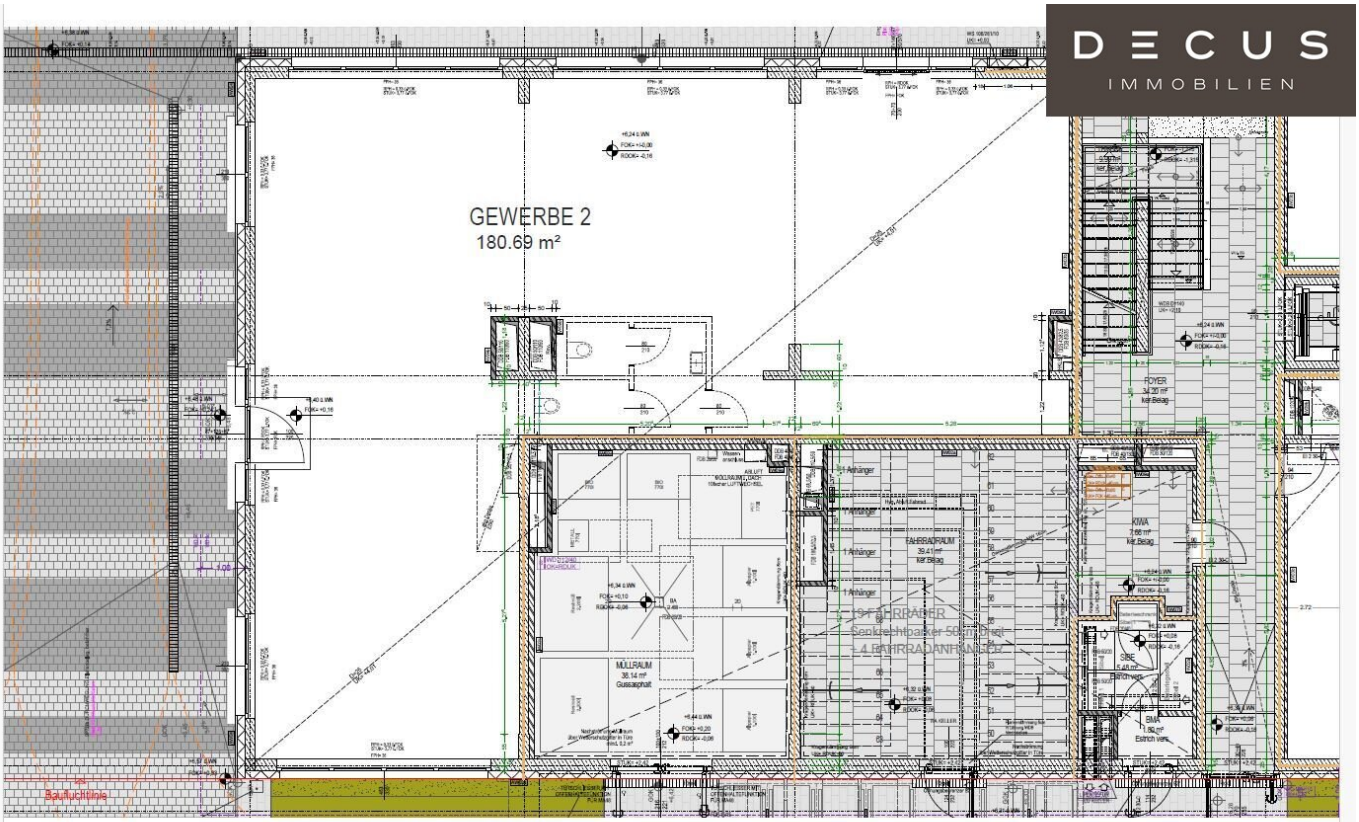
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien








GEWERBE 2
180.69 m²
FOYER
34.35 m²
ker.Belag
KWA
7.66 m²
ker.Belag
FAHRRADRAUM
39.41 m²
ker.Belag
MÜLLRAUM
38.14 m²
Gussasphalt
SBE
6.48 m²
Estrich verk.
BMA
1.80 m²
Estrich verk.
1 Anhänger
1 Anhänger
1 Anhänger
Baufluchtlinie

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 m² 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 vermieterseits), 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/m².

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-/Werkswohnungen. 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 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