

**+++ MODERNES BÜRO +++ GEKÜHLT +++  
GLASFASERANBINDUNG +++ NÄHE LIEBLGASSE +++**



**Objektnummer: 1148207**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1220 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 2004                           |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 124,46 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 38,34 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.846,99 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>             | 2.394,61 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 14,84 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 547,62 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

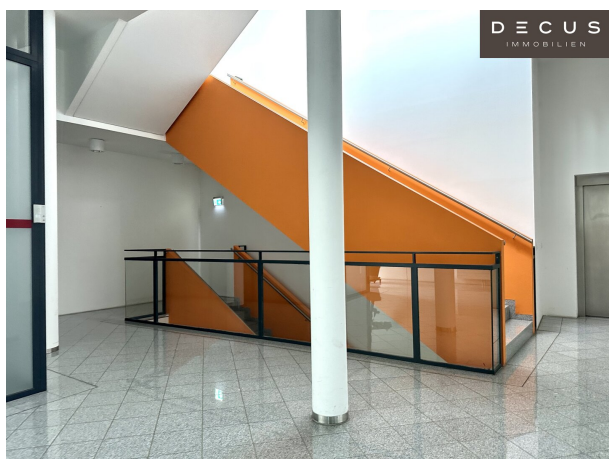
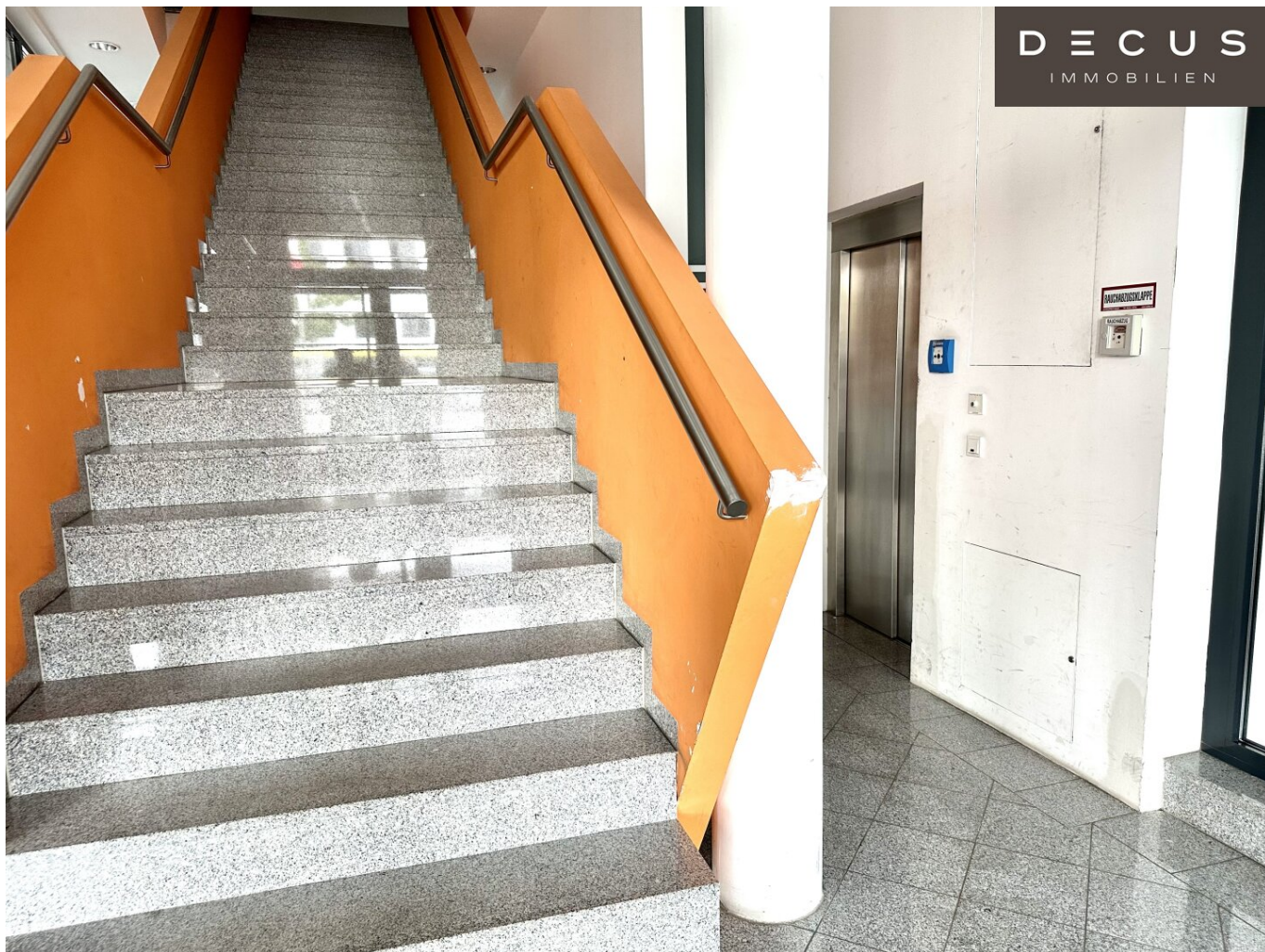


### Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

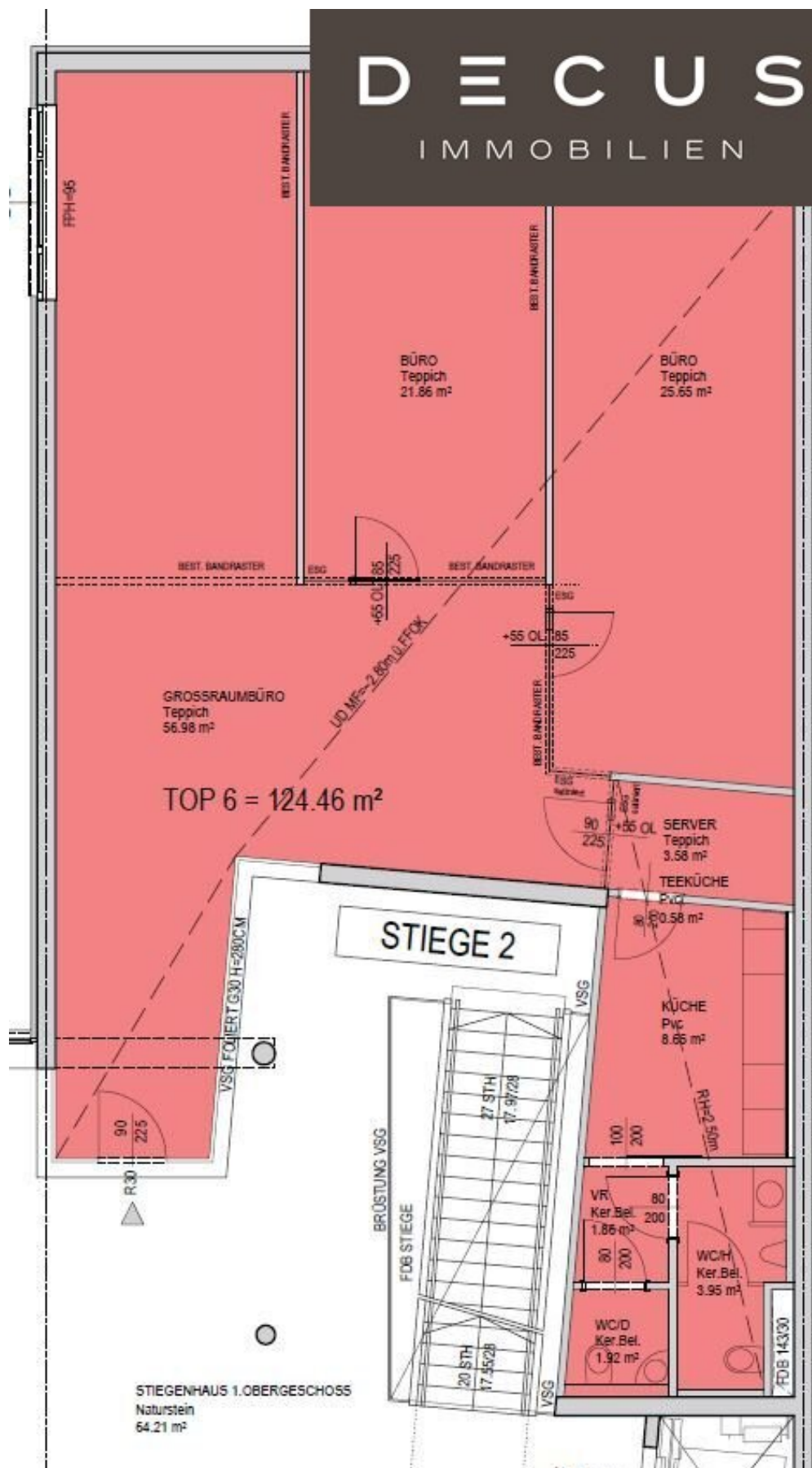
T +43 664 44 53 56 1





# DECUS

## IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Dieses moderne Bürohaus, Glasfaser angebunden, in begehrter Lage, befindet sich mitten im Gewerbegebiet Nähe Lieblgasse - optimal an die Südost-Tangente angebunden.

Das **Büro im 1.OG** mit **ca. 124,46 m<sup>2</sup>** verfügt über eine gute, moderne technische Ausstattung, ist gekühlt.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 4,40/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Lift

Rep.Kostenbeitrag: ca. € 0,30/m<sup>2</sup>/Monat/netto

**Mietvertragslaufzeit: befristet, 5 Jahre Kündigungsverzicht**

**Kaution: 6 Bruttomonatsmieten**

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

**Miete brutto: ca. € 2.900 im Monat**

**Ausstattung Büro ca. 124,46 m<sup>2</sup>: bereits saniert und bezugsfertig, Übergabe wie liegt und steht (keine weiteren Investitionen vermierterseits)**

- flexible Raumteilung
- 4 Büroräume möglich
- tlw. Glastrennwände
- Doppelboden

- Bodendosen
- Teppichboden
- eingerichtete Teeküche
- **Kühlung** mittels FanCoils
- abgehängte Decken
- öffnenbare Fenster
- elektrischer Sonnenschutz
- Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitäreinheiten
- helle Räume
- Fernwärme
- Personenlift
- **barrierefrei**

KEIN LAGER: verfügbar

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 38,34kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Stellplätze im Freien auf Anfrage: € 100,00/Stellplatz/Monat/netto

Stellplätze in der Tiefgarage auf Anfrage: € 120,00/Stellplatz/Monat/netto

**Verkehrsanbindung:**

Die U1 Station "Rennbahnweg", sowie die Autobus Linie 25A, 27A befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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- 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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap