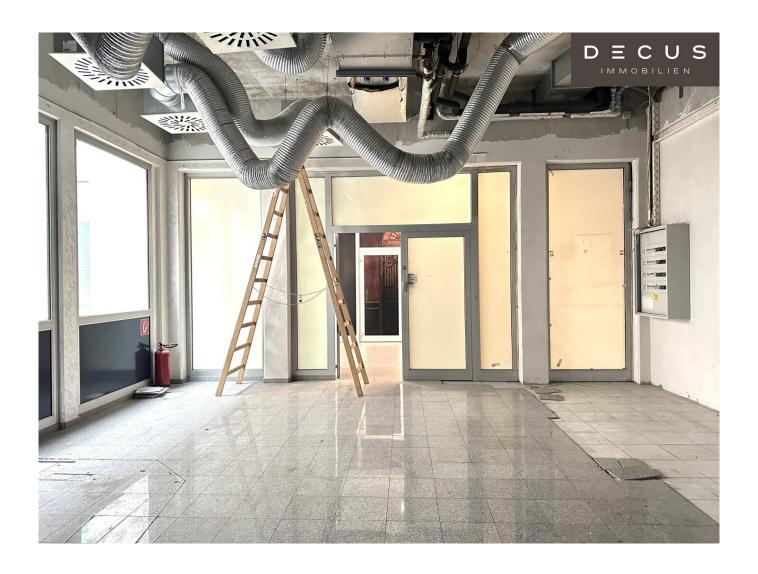
# + + + Gekühlte BÜRO- und GESCHÄFTSFLÄCHEN DIREKT AN DER MARIAHILFER STRASSE + + + UNMITTELBARE U-BAHN NÄHE + + +



**Objektnummer: 1021208/14** 

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Einzelhandel Land: Österreich PLZ/Ort: 1060 Wien Nutzfläche: 101,00 m²

Heizwärmebedarf: 33,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Kaltmiete (netto)2.525,00 ∈Miete / m²25,00 ∈Betriebskosten:424,20 ∈

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

## Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



## Sonja Macho

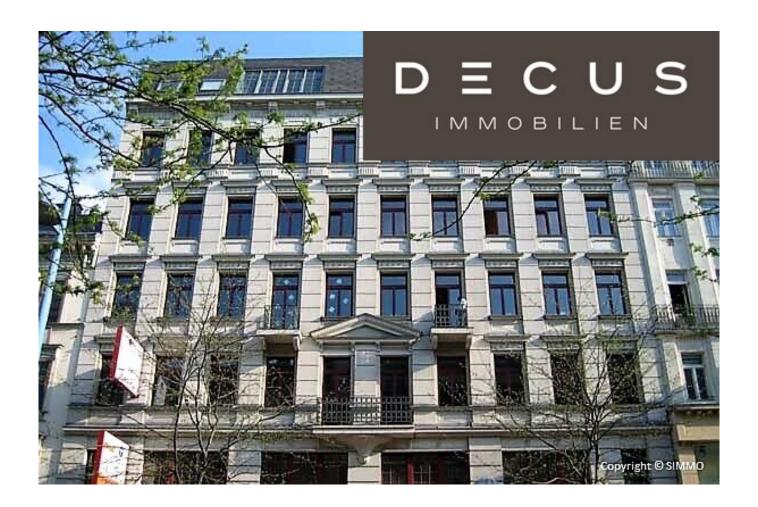
DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1 H +43 664 44 53 56 1 F +43 1 35 600 10



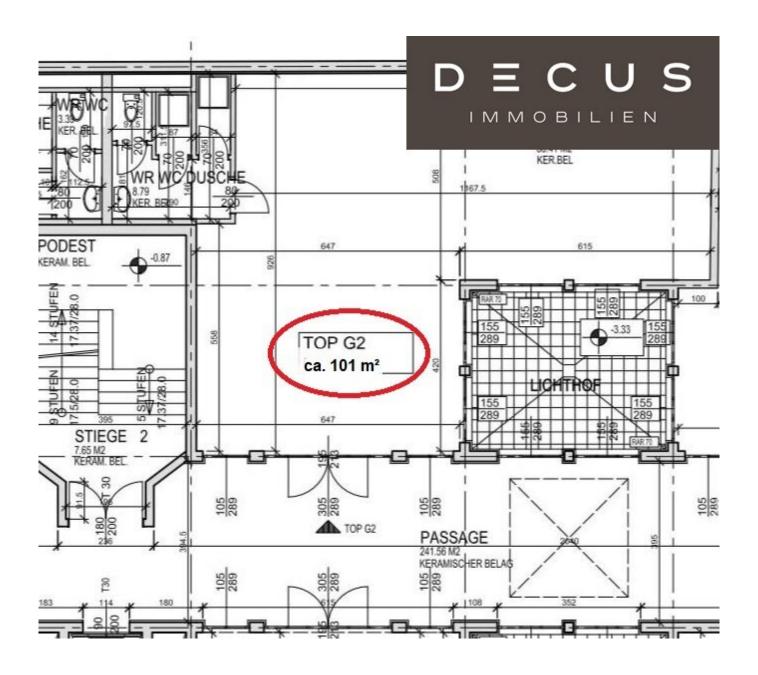












## **Objektbeschreibung**

### Objekt und Lage:

Das moderne Gebäude liegt nahe zu Mitten auf Wiens bekanntester Einkaufsstraße, unmittelbar an der U-Bahn Station "Zieglergasse". Eine hervorragende Infrastruktur mit Lokalen und Geschäften jeglichen Bedarfs zeichnen die Büroadresse aus. Direkt im Haus ist das bekannte Sushi-Lokal Dots und ein Facharzt-Zentrum untergebracht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der perfekten Erreichbarkeit der Wiener City, ist dieser Standort besonders beliebt.

Die flexiblen Alt- und Neubaubüroflächen sind über eine attraktive Passage zugänglich.

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, nach Vereinbarung; mindestens 3 Jahre fixe Laufzeit

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung: die verfügbaren Büros (ab ca. 70 m²) sind dzt. unsaniert - könne je nach Vereinbarung renoviert übergeben werden

- Spiegelrasterleuchten
- Fensterbank-/Sockelkanäle
- öffenbare Fenster
- Jalousien
- Kühlung mittels FanCoils

getrennte Sanitäreinheiten
• tlw. Laminat-/Teppichboden
tlw. eingerichtete Teeküche
• Fernwärme
• Lift
• barrierefrei
Geschäftsflächen (dzt. unsaniert) ab ca. 90 m² verfügbar
Lagerfläche mit ca. 448 m² im KG zur separaten Anmietung verfügbar
Energieausweis liegt vor:
Heizwärmebedarf: 90kWh/m².a (Altbau)
Heizwärmebedarf: 33kWh/m².a (Neubau)
Stellplätze:
Tiefgarage im Haus, dzt. ausreichend verfügbar
€ 180,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

### E-Ladestationen sind nicht verfügbar

#### Verkehrsanbindung:

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr mit der U3 Station "Zieglergasse" ist der Standort ist bestens erschlossen.

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 <500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap