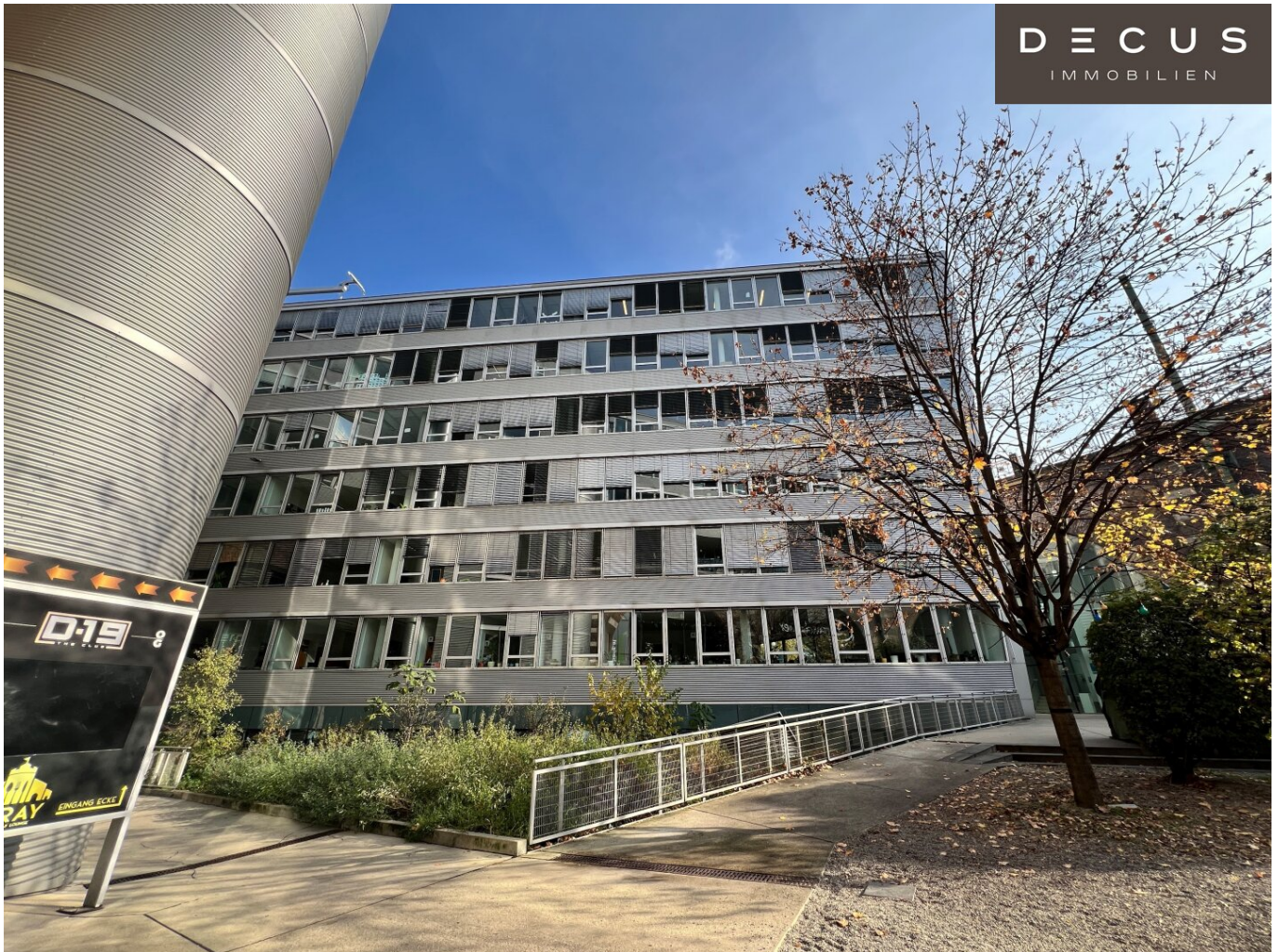


**+++ Hochwertig ausgestattete Büroflächen +++  
Bürohaus SKYLINE +++**



**Objektnummer: 1149111/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2008                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 755,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,80                             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 12.457,50 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 16,50 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 3.397,50 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

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



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

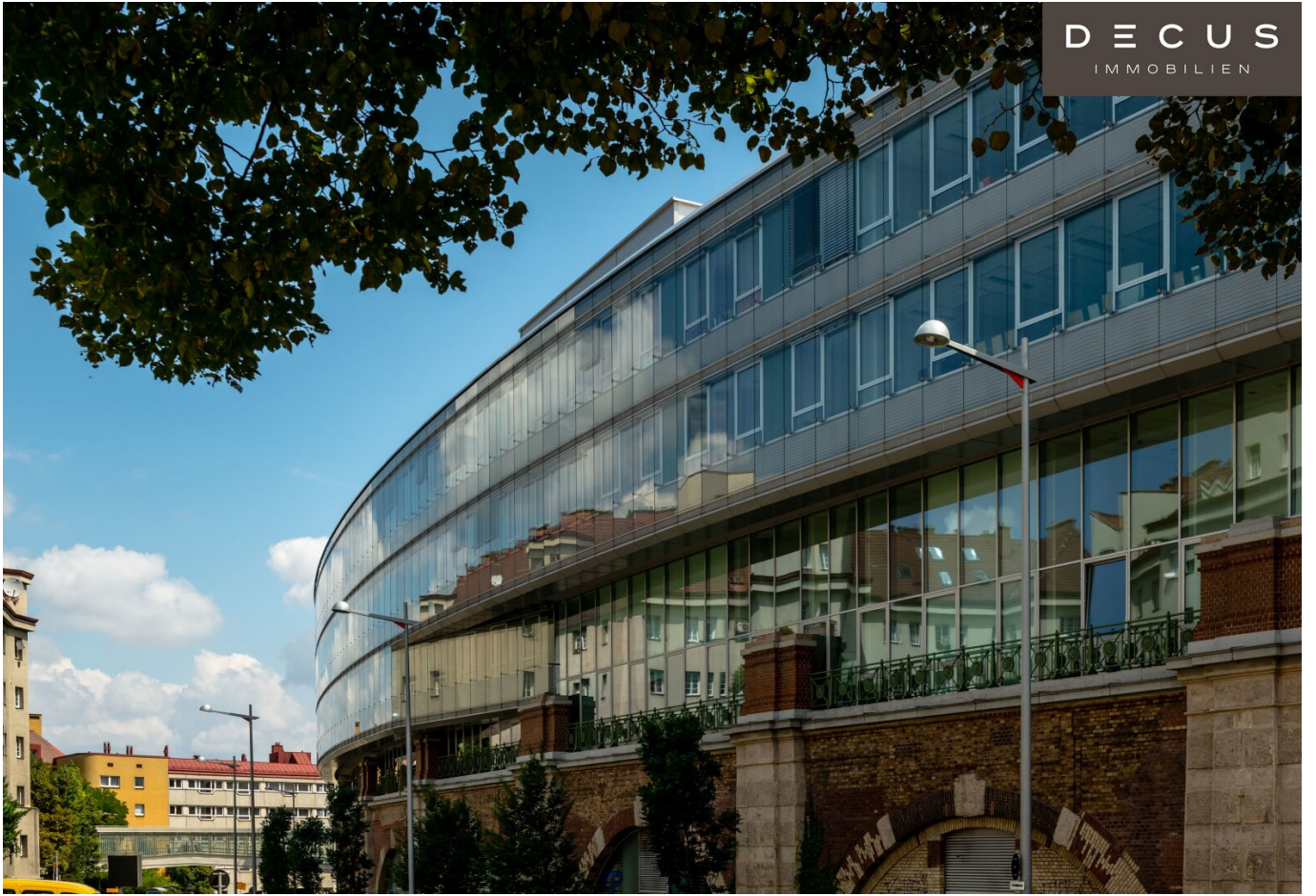


DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



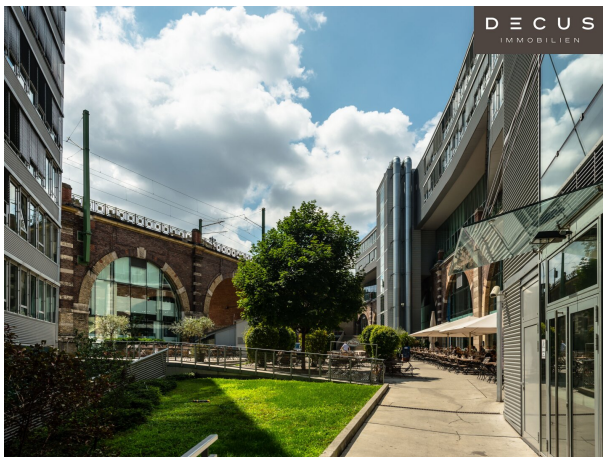
DECUS  
IMMOBILIEN

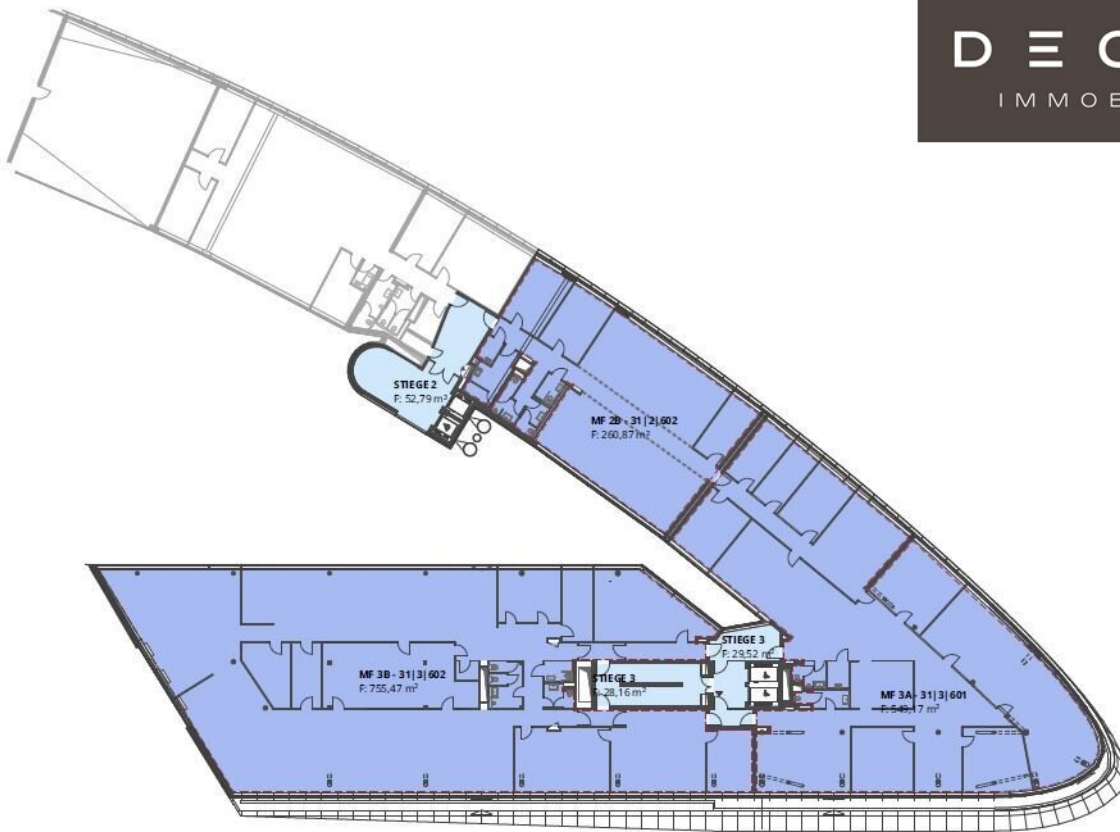


DECUS  
IMMOBILIEN









■ MFG 1 - MIETBEREICH  
■ MFG 2 - GEM. GENUTZTE MIETFLÄCHE

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Geschäftshaus „Skyline“ im 19. Gemeindebezirk Döbling, befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen Wiens. Der architektonisch markante Gebäudekomplex verfügt über flexibel gestaltbare Mietbereiche, die modernsten Anforderungen entsprechen. Die aus verkehrstechnischer Sicht hervorragende Lage am Schnittpunkt Döblinger Gürtel und Heiligenstädter Straße markiert den Übergang von einer Wohngegend zu einem Geschäftsviertel.

Das im Jahr 2008 errichtete Geschäftshaus hat eine Gesamtmietfläche von ca. 15.774 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Bauteile aufteilt, wovon ca.12.771 m<sup>2</sup> auf Büroflächen und der Rest auf Gastronomie- (**Brandauers Bierbögen**) sowie Fitnessflächen (**Crossfit Arch**) entfallen. Unter dem Geschäftsgebäude finden in einer 3-geschossigen Tiefgarage 265 PKWs Platz.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf ca. € 4,50/m<sup>2</sup>/Monat/netto inkl. Heizung und Kühlung

**Mietvertrag:** befristet

**Die Flächen im 6. Stock sind derzeit verbunden zu insgesamt ca. 1.565 m<sup>2</sup> und können geteilt werden: ca. 755 m<sup>2</sup> / ca. 550 m<sup>2</sup> / ca. 260 m<sup>2</sup>.**

## Ausstattung:

- 3 Bauteile; 8 Ober- und 3 Untergeschosse
- Doppelboden mit Bodentanks
- Teppichboden
- Fan-Coils bzw. vorkonditionierte Zuluft in den Büro- und Serverräumen

- flexibel gestaltbare Flächen
- Lüftung über öffnenbare Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage
- derzeitiger Ausbau mit Gipskartonständer- als auch mit Glaswänden
- außen- und innenliegender Sonnenschutz
- abgehängte Decken
- äußerst großzügige Raumhöhe von 2,80 m
- Heizung **Fernwärme**
- Kühlung **Fernkälte**
- Aufzüge
- Brandmeldeanlage
- Videoüberwachung
- Alarmanlage
- Gastronomie- und Fitnessflächen
- großzügiger Innenhof
- Garage im Haus



- Anmerkung: Innenfotos der Gesamtfläche

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 38,5 kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Öffentliche Tiefgarage mit 3 Ebenen

16 Elektroladestellen

**Verkehrsanbindung:**

Die U-Bahn-Station Spittelau, und damit die beiden wichtigen Linien U4 und U6, sind durch den sogenannten Skywalk witterungsgeschützt mit dem Gebäude verbunden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die S-Bahn, Regionalzüge sowie an die Straßenbahnlinien 37, 38 und D.

Der Individualverkehr gelangt über den Handelskai in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauuferautobahn sowie zur A4 und über den Gürtel an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Süd- und Westautobahn.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap