

**| THE MALL | WIEN MITTE | herrliche Büros ab sofort**



**Objektnummer: 1149132**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	4.074,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	105.472,03 €
<b>Kaltmiete</b>	133.708,63 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	28.236,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

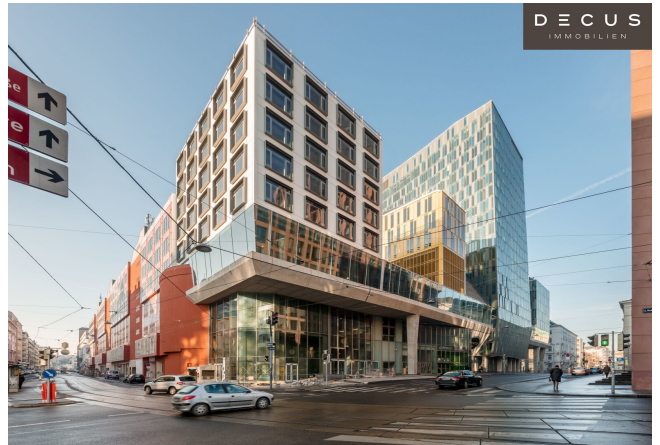
## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

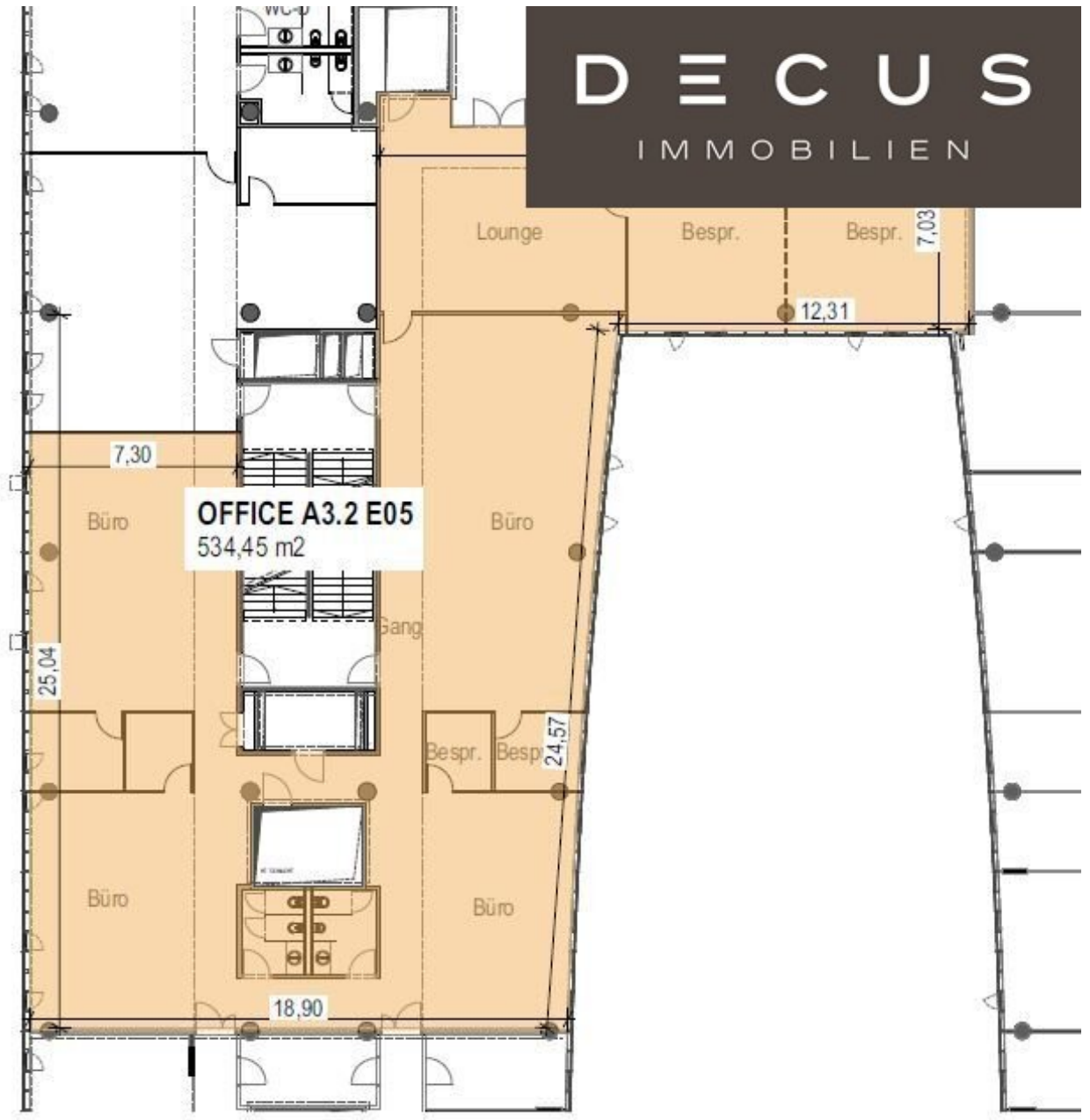
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T+  
H+  
F+  
  
Ge  
Ver



DECUS  
IMMOBILIEN







**DECUS**

IMMOBILIEN

**S-05**

A detailed architectural floor plan of an apartment, labeled 'S-05'. The plan shows a central living area with a fireplace, a dining area, and a kitchen. A staircase is located in the center of the apartment. The plan is rendered in a light orange color with black outlines for walls, doors, and furniture. The apartment is situated within a larger building structure, as indicated by the surrounding walls and structural elements.

DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Im Jahr 2012 wurde **WIEN MITTE** - ein multifunktionaler, architektonisch hochwertiger Gebäudekomplex in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt fertiggestellt. Die Überdeckung des Bahnhofs Wien Mitte stellt die größte innerstädtische Entwicklung Wiens seit vielen Jahren dar. Die Umsetzung erfolgte nach Entwurf des Architektenteams henke und schrieck, die Ausführung übernahmen die Architekten Ortner & Ortner, Neumann +Steiner sowie Lintl + Lintl.

Neben den für Büros genützten Hauptteil deckt „TheMall“, ein beeindruckendes Shopping Center mit 30.000 m<sup>2</sup>, die Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen hervorragend ab. Zu den Shop Mietern, zählen namhafte Unternehmen wie: Desigual, H&M, Media Markt, Hervis, Drogerie Müller - ebenso bietet TheMall eine große Interspar-Filiale und vieles mehr. Der Standort zeichnet sich durch ein vielfältiges Gastronomieangebot aus: Vapiano, ra'mien, Max & Benito, Fat Monk, Der Mann, KFC, Shifu, Sternzeichen, Sushi Cross, Türkis, Teeamo, Dunkin und McDonald's, um nur einige zu nennen. Gegenüber dem Standort WIEN MITTE - ist das bekannte Village Cinema angesiedelt. hier steht ein modernes Entertainmentcenter zur Verfügung.

Beim unabhängigen Shopping Center Performance Report von Standort+Markt ist WIEN MITTE The Mall Jahr für Jahr im Spitzenfeld zu finden. Als **bestes Shopping Center Wiens** und 2017 sogar als **bestes Shopping Center Österreichs**.

## Das spricht für WIEN MITTE The Mall:

- Größtes innerstädtisches Einkaufszentrum Wiens
- Exzellente Erreichbarkeit (10 Linien des öffentlichen Verkehrs)
- Außergewöhnliche Architektur
- Durchschnittlich 50.000 Besucher täglich
- Perfekter Branchenmix mit 60 Shops, Dienstleistungs- und hochwertigen Gastronomiebetrieben

- Über 30.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 470 Parkplätze

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

#### **Ausstattung:**

- flexible Raumeinteilung
- Teppichfliesen
- Doppelboden
- Kühlbalken
- Fassadenelemente im Rastermaß von 1,40 m mit öffenbaren Kippflügeln an jeder zweite Achse
- manueller innenliegender Blendschutz bzw. in Teilbereichen manueller innenliegender Sonnenschutz in der Fassadenkonstruktion
- Heizfläche im Parapetbereich
- Lift
- **barrierefrei**

- Center Management im Haus
- **Die Flächen werden wie liegt und steht übergeben**
- **befristet, mindestens 5 Jahre Mietvertragslaufzeit**
- **Indexierung: jährlich, 100% gem. VPI 2025**
- **Kautio: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Hinweis: Innenfotos werden nachgereicht**

**Energieausweis** liegt vor:

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

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

- Suchparkplatz: € 225,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK
- fix zugeordneter Stellplatz: € 240,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

## **Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Wien Mitte zählt zu den leistungsfähigsten Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Verkehrs. Direkte Zugänge zur U3, U4, zur Schnellbahn und der Anschluss an den Flughafen Wien Schwechat durch den CAT (Gleisgeschoß der U-Bahn und Schnellbahn im Untergeschoß der Liegenschaft) befinden sich im Haus. Die Ringstraße und die Erdberger Lände sorgen für eine optimale Anbindung an die Hauptverkehrsträger der Stadt (A23, Südosttangente, A4-Ostautobahn).

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-, Keller- 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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap