* GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE * MEIDLINGER HAUPTSTRASSE * NÄHE BAHNHOF WIEN MEIDLING **

Objektnummer: 917866/269

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	346,20 m²
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.808,20 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	1.235,93 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
RAIFFEISENBANK

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In die Vermarktung gelangt eine Bürofläche an der Ecke zur **Meidlinger Hauptstraße**.

Die ca. 350 m² große Bürofläche befindet sich im **2. Obergeschoß** der Liegenschaft und kann mit dem Aufzug erreicht werden. In der derzeitigen Aufteilung besteht die Bürofläche aus mehreren Büroräumen sowie zwei großen Besprechungszimmern, die teilweise durch eine mobile Trennwand flexibel verwendet werden können. Eine Besonderheit der Bürofläche ist der hohe Glasanteil im Eingangsbereich und in den Büroräumlichkeiten. Die Besprechungszimmer bestechen des Weiteren auch mit einer beleuchteten Glaswand. Holzeinbauschränke sowie ein Archiv bieten genügend Stauraum für etwaige Büromaterialien.

Nicht vermuten würde man in dieser Lage, dass man hier einen **sehr großen begrünten Hofbereich** vorfindet. Dieser wird teilweise für PKW-Stellplätze verwendet. Dennoch hat man von einigen Büros aus einen sehr **weitläufigen Ausblick**.

Getrennte Sanitäranlagen und eine großzügig konzeptionierte Teeküche runden ein ideales Office-Paket ab.

Die Nahversorgung ist bestens gewährleistet: in nächster Umgebung befinden sich zwei Supermarkt, diverse Bäckereien, Drogeriemärkte sowie Restaurants und Cafés.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ausstattung:

- Klimaanlage
- Holzboden
- gekühlter Serverraum
- EDV-Verrohrung via Kabelkanäle

- Spiegelrasterleuchten in den Büroflächen
- Spots und großflächige Deckenleuchten in Besprechungszonen und Gangbereichen
- Teeküche
- Innenbeschattung
- tlw. Außenbeschattung
- getrennte Sanitäranlagen
- Personenlift

Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Anbindung kann als sehr gut bezeichnet werden. Die S-Bahn und U6 Station Wien Meidling ist nur knappe 5 Gehminuten entfernt, die U4 Station Meidling Hauptstraße kann ebenfalls in unter

10 Minuten fußläufig erreicht werden. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Haltestelle der Autobuslinie 9A, sowie in 2 Gehminuten Entfernung die Autobuslinie 7A.

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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