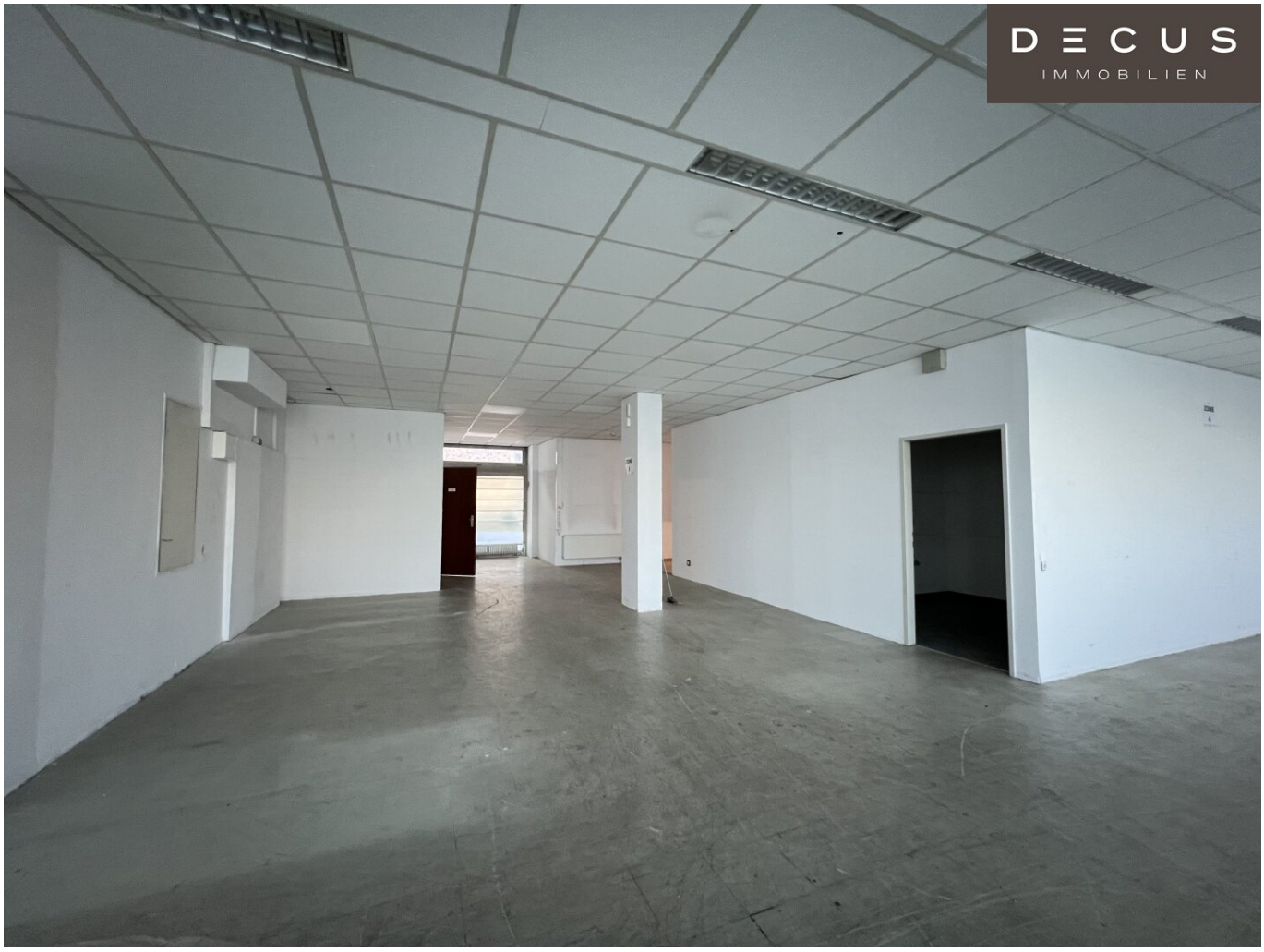
+ + + Lager mit integriertem Büro + + + an der Westeinfahrt + + + KEINE KAUTION + + +



Objektnummer: 1149288/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	241,97 m²
Heizwärmebedarf:	95,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.419,70 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	776,72 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

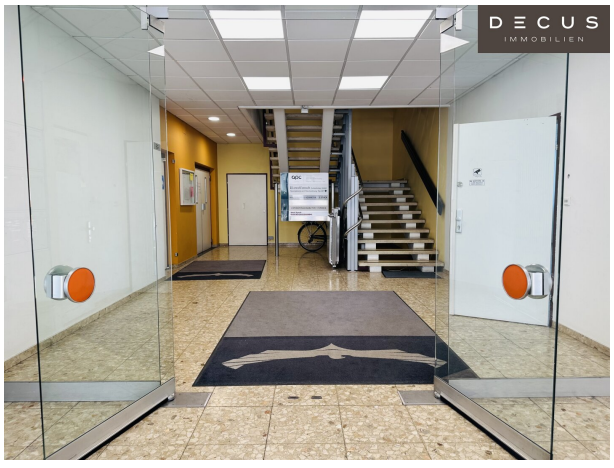
Ihr Ansprechpartner

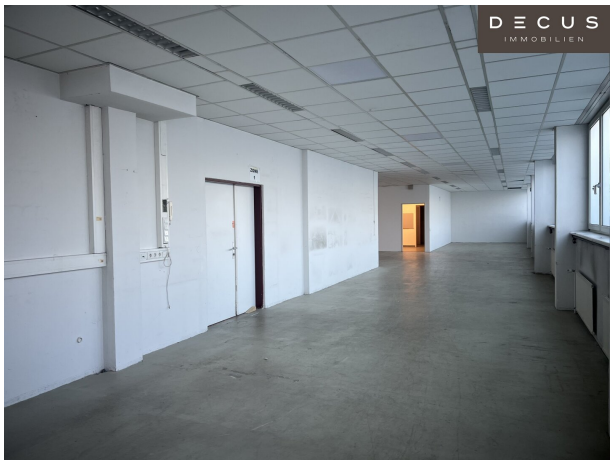
Sonja Macho

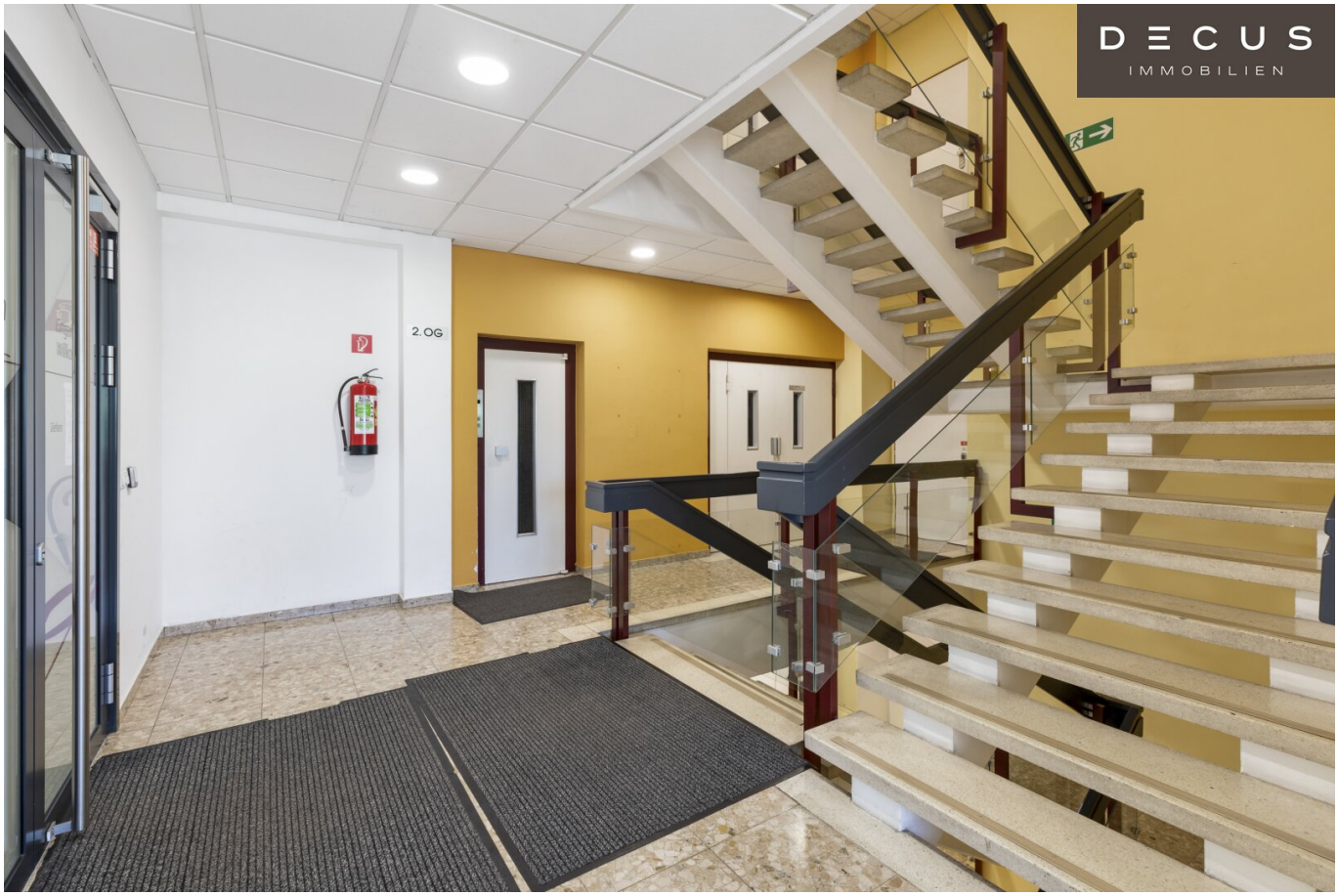
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

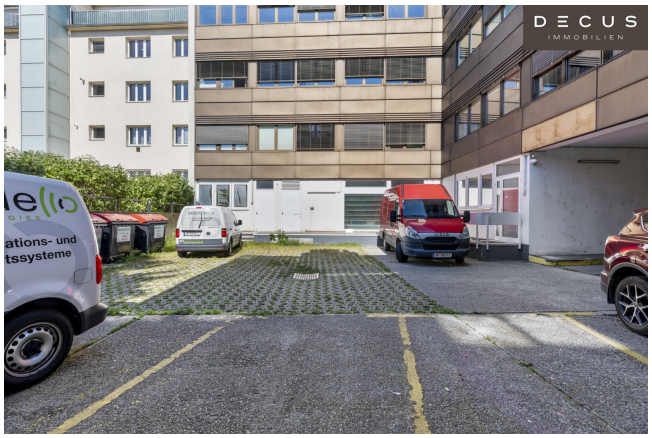
T +43 664 44 53 56 1

TAXI 40100

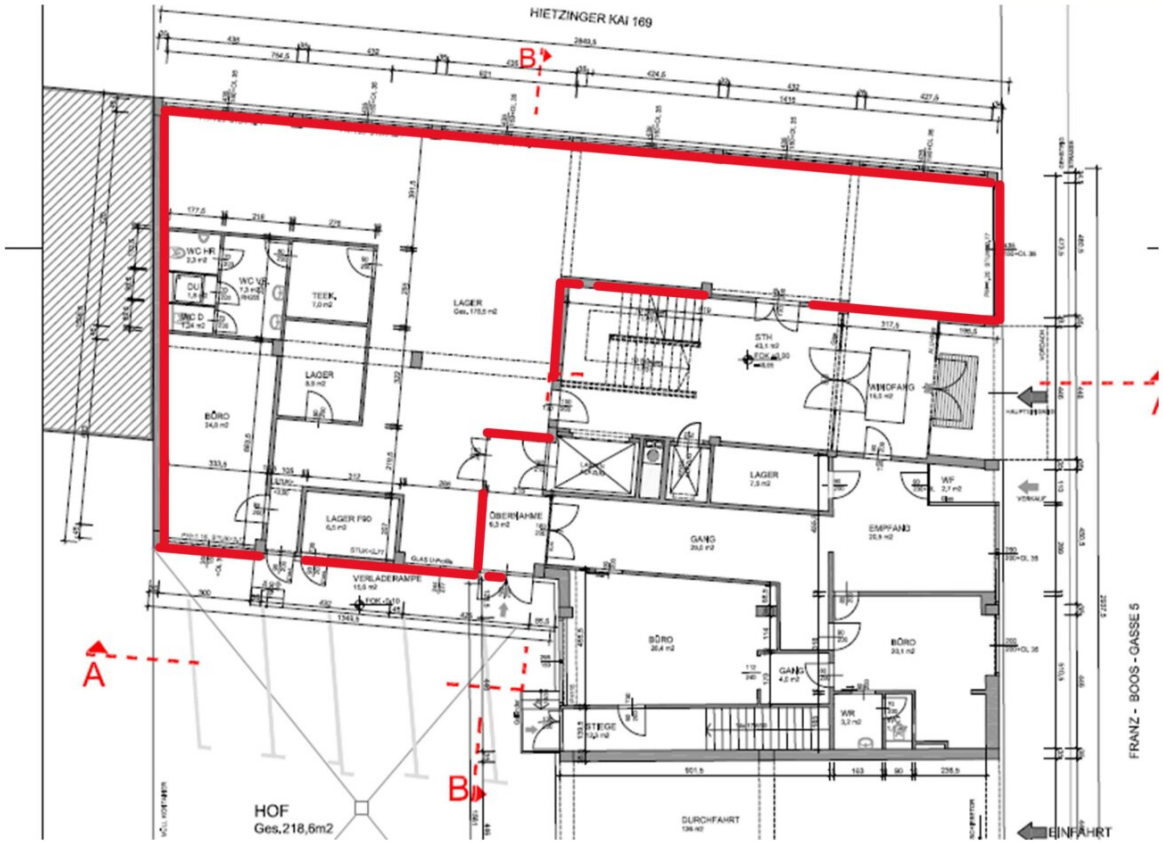





DECUS
IMMOBILIEN
2.OG


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die attraktive Immobilie befindet sich **direkt an der Wiener Westeinfahrt**, nur wenige Schritte von der **U4-Station Ober St. Veit** entfernt.

Die Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit. Die Infrastruktur rund um das Haus ist vielfältig und gut ausgebaut.

In der Umgebung gibt es Supermärkte, Bäckereien (wie die bekannte Ströck), Apotheken und andere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und Imbisse sind in der Nähe vorhanden, ideal für Pausen und Geschäftsessen.

Der nahegelegene Schönbrunner Schlosspark und andere Grünanlagen bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Diese großzügige, unsanierte Gewerbefläche im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro- oder Geschäftsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die derzeit offene Raumgestaltung bietet maximale Flexibilität für die individuelle Nutzung und Gestaltung.

Aufgrund der Situierung im Haus und des offenen Grundrisses, könnte die Fläche auch als Lager genutzt werden.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- Der **Mietvertrag ist unbefristet und** es wird **keine Kaution** verlangt, das für den Mieter eine geringere finanzielle Belastung bedeutet.
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten
- Anmerkung: Neugründung ggf. nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer

Ausstattung: unsaniert, Übergabe wie liegt und steht

- Zugang über Haupteingang oder über den Innenhof
- **derzeit offen gestaltet**
- flexible Raumeinteilung
- Haus-Zentralheizung
- keine Kühlung
- öffenbare Fenster (großteils selbiger auf die Straße ausgerichtet)
- Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitärbereiche
- Dusche
- abgehängte Decken
- Personenaufzug im EG
- **barrierefrei**
- **Ladezone vor dem Haupteingang**

- **Lager verfügbar im UG (mit Lastenlift) ca. 168 m² (Miete: € 5,00/m²/Monat/netto zzgl. BK)**

Hinweis: im gleichen Haus steht eine Bürofläche im 1. Obergeschoss mit ca. 330 m² zur Verfügung.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 95kWh/m².a

Stellplätze:

Stellplatz im Innenhof (dzt. 2 Stk.): € 100,00/Stellplatz/Monat/netto

weitere Stellplätze in wenigen Schritten anmietbar

Verkehrsanbindung:

Öffentlich bestens erreichbar, die U4 Station "Ober St. Veit" befindet sich direkt vor dem Haus. Mit dem PKW erreicht man in ca. 20 min die Wiener Innenstadt.

Der Hietzinger Kai ist gut an das Straßennetz angebunden, sodass man schnell auf die Wiener Gürtelstraße und die Autobahnen gelangt.

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 <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap