

**Büro- und Geschäftsflächen in der Wilhelminenstraße \*\*\*  
Nutzung des EG auch als Werkstätte oder Lager möglich**



**Objektnummer: 1149500/6**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Wilhelminenstraße                       |
| Art:                          | Büro / Praxis                           |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring                    |
| Nutzfläche:                   | 488,00 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,65                                    |
| Kaltmiete (netto)             | 6.100,00 €                              |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 12,50 €                                 |
| Betriebskosten:               | 1.756,80 €                              |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

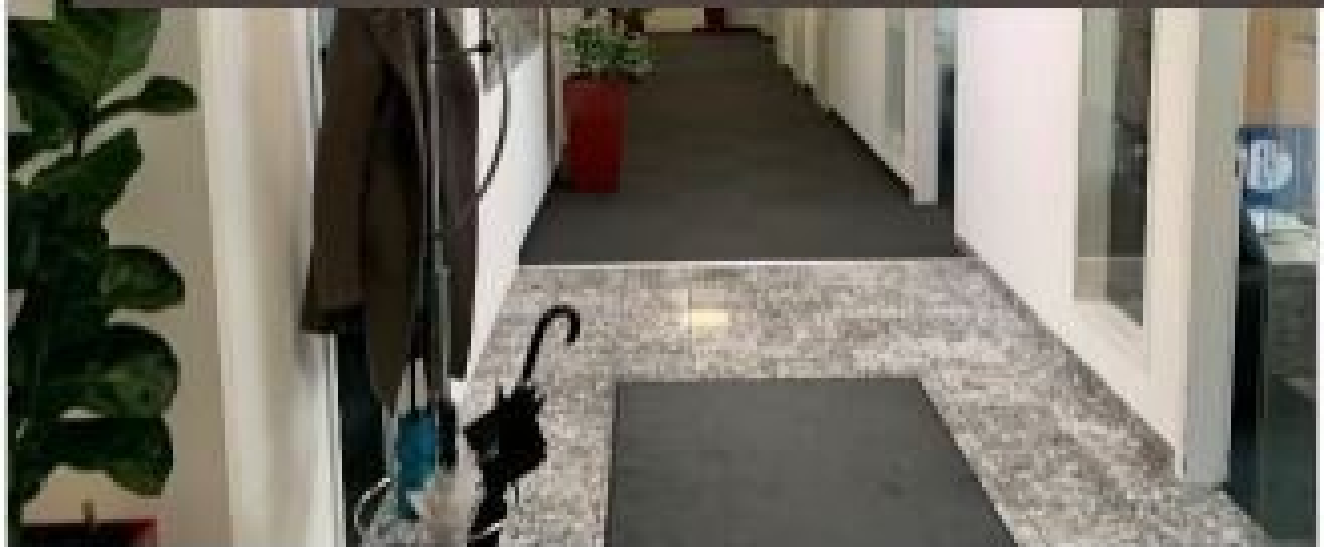
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

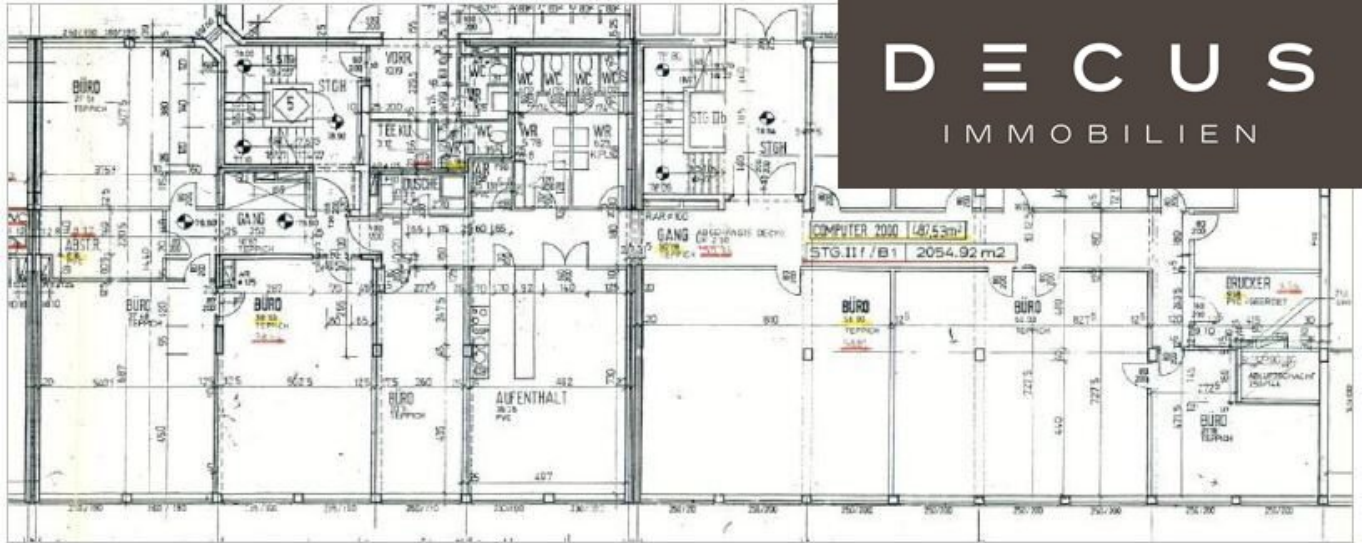
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Zur Vermarktung gelangen großzügige **Büro- und Geschäftsflächen** im EG, 1. OG und 2. OG eines Neubaus. Die Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Wilhelminenstraße.

Die anzumietende Fläche kann ab sofort bezogen werden.

Das Erdgeschoss im kann auch als Lagerfläche oder **Werkstatt** verwendet werden. Im hinteren Bereich der Fläche gibt es mehrere Nebenräume, Büros und Sozialbereiche mit einem direkten Ausgang ins Freie.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Restaurants. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Straßenbahnlinien und Busse gegeben und die U-Bahn-Station "Ottakring" der Linie U3 ist nur rund zehn Gehminuten entfernt.

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

## Ausstattung:

- Kühlung mittels Splitgeräte
- gut ausgestattete Küche
- getrennte Sanitärbereiche
- teilweise Glaselemente
- Heizung mittels Fernwärme
- Spiegelrasterleuchten
- Teppichboden

## Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 89,1 m<sup>2</sup>.a

### **Stellplätze:**

In der hauseigenen Tiefgarage besteht die Möglichkeit **Garagenplätze** anzumieten.

### **Verkehrsanbindung:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Restaurants. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Straßenbahnlinien (2, 10, 44) und Busse (46A, 46B) gegeben und die U-Bahn-Station "Ottakring" der Linie U3 ist nur rund zehn Gehminuten entfernt.

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 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap