

# | Preiswerte Büro- und Lagerflächen in verkehrsgünstiger Lage



**Objektnummer: 1149499/33**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion - Lager      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 238,34 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 56,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,05                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.430,04 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 6,00 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 810,36 €                                |
| <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

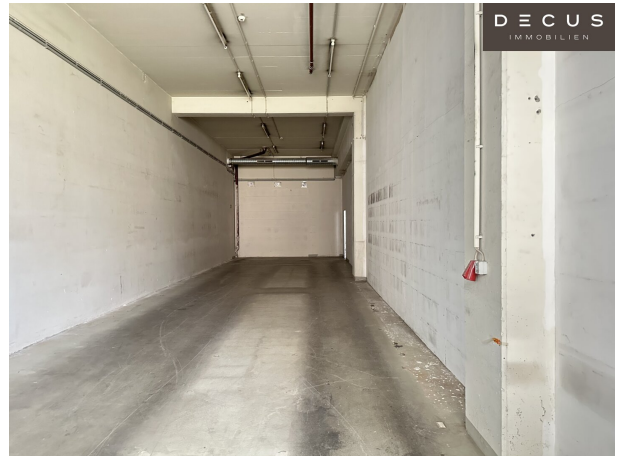
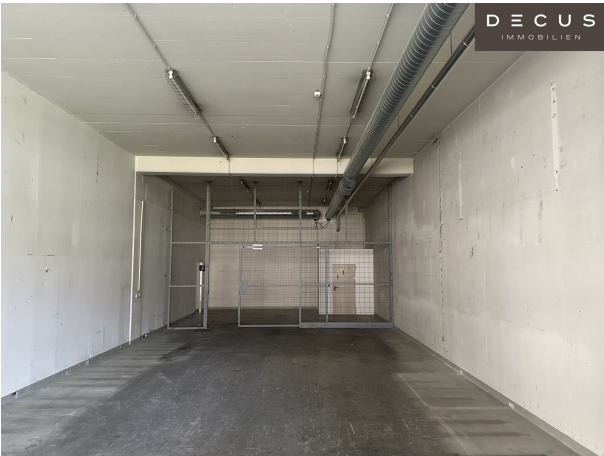


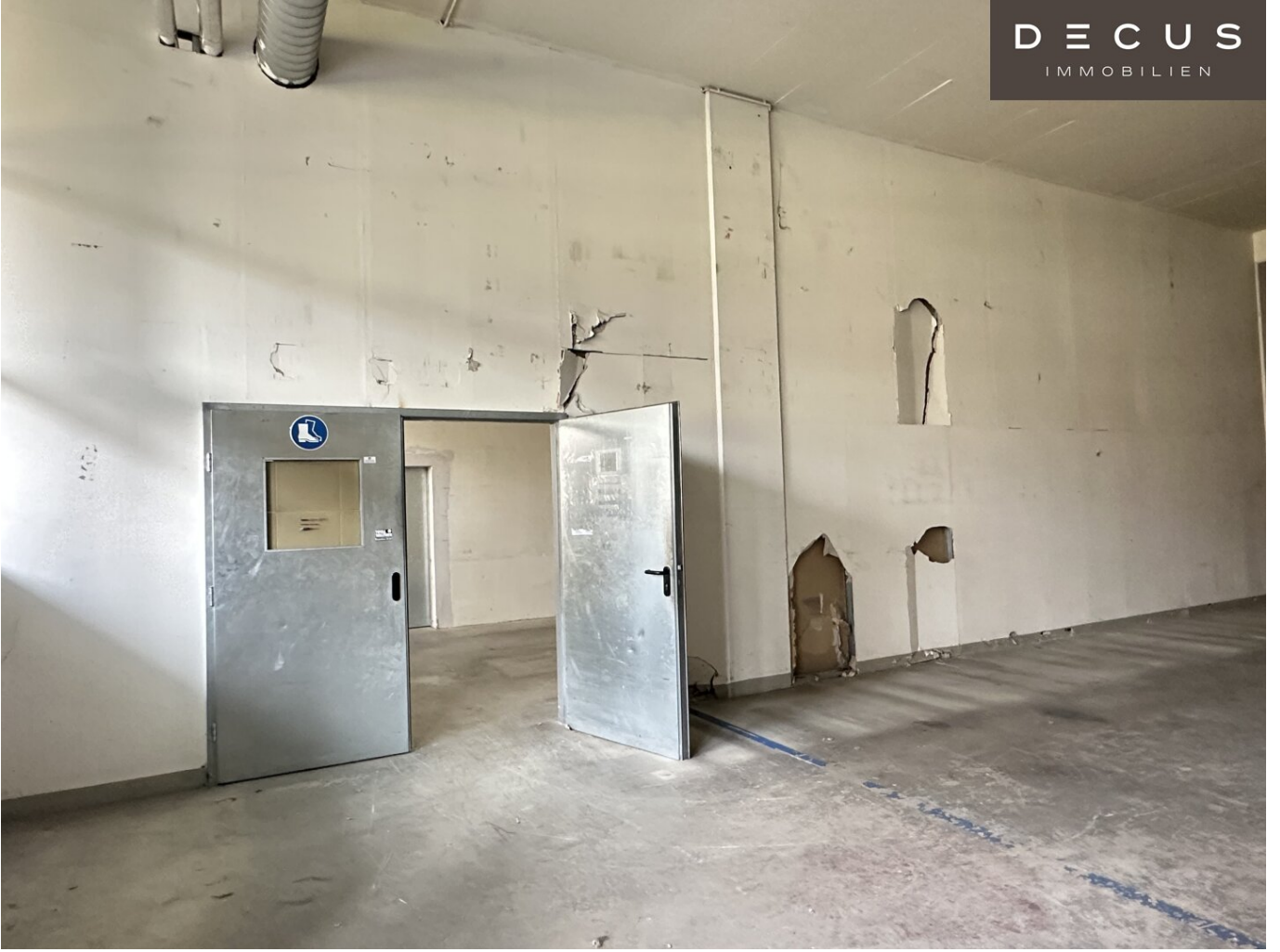
### Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66

DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Wehlstraße und dem Handelskai im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Das Bürohaus verfügt über **Büroflächen** als auch **Lagerflächen**.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote im direkten Umfeld umfassend gewährleistet.

Ergänzend bietet die in wenigen Minuten erreichbare Millennium City ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Donau sowie zur Donauinsel, die als eines der wichtigsten Naherholungsgebiete Wiens gilt und ein breites Spektrum an Sport- und Freizeitaktivitäten bietet. Die Liegenschaft befindet sich nördlich der Schmetterlingspark oder östlich das Ufer der Donau bzw. die Donauinsel.

Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten: in kurzer Gehdistanz befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Wien Handelskai mit Anschluss an die U-Bahn-Linie U6, mehrere S-Bahn-Linien sowie Busverbindungen. Dadurch ist sowohl die Wiener Innenstadt als auch der Flughafen Wien sowie überregionale Ziele schnell und komfortabel erreichbar.

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

## Mietdauer:

Die Flächen können maximal bis 2030 befristet angemietet werden.

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## **Ausstattung:**

- **unsaniert, Übergabe wie liegt und steht**
- öffnenbare Fenster
- Fensterbankkanäle
- abgehängte Decken
- tlw. allgemeine Sanitäreanlagen am Gang
- tlw. außenliegende Jalousien
- tlw. barrierefrei
- Gas-Hauszentralheizung
- im Haus 27b gibt es eine zentrale Kühlanlage
- im Haus 29 sind Split-Klimaanlagen verbaut
- Tiefgarage im Haus

## **Energieausweise**

Wehlistraße 27 B - Stiege I - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 56,4 kWh/m<sup>2</sup>.a

Wehlistraße 27 B - Stiege II - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 51,3 kWh/m<sup>2</sup>.a

Wehlstraße 29 - vom 16.12.2022 liegt vor. Heizwärmebedarf: 81,7 kWh/m².a

### **Stellplätze:**

Garage im Haus

Haus 27B: a. 34 Stellplätze verfügbar

Haus 29: ca. 24 Stellplätze verfügbar

Verfügbarkeit und Preis auf Anfrage

### **Verkehrsanbindung:**

Nähe zur U6- Station "Handelskai" und zur S-Bahn.

Buslinien 11A, 11B und 5A

Straßenbahnlinie 2 und 33

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap