

**+++ ARKADENHOF +++ GEKÜHLTES BÜRO +++ U3
Schlachthausgasse +++**



Objektnummer: 1149593

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	151,28 m ²
Kaltmiete (netto)	1.512,80 €
Kaltmiete	1.931,85 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	419,05 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner

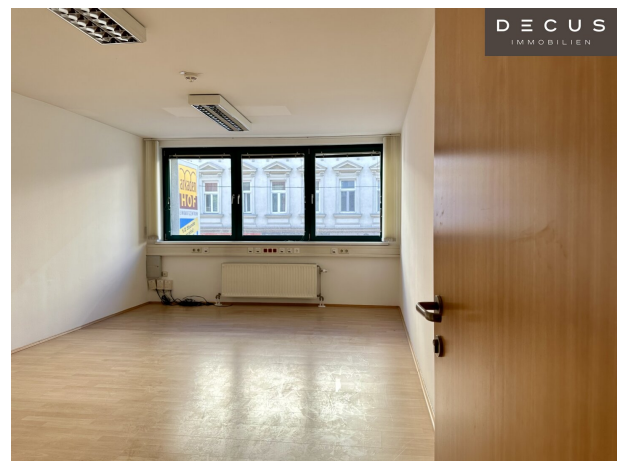


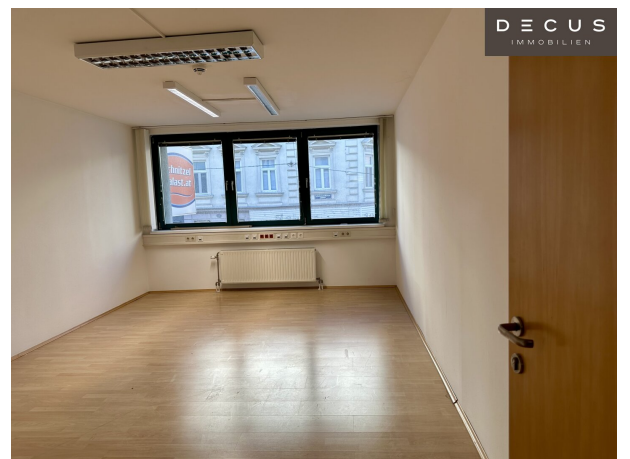
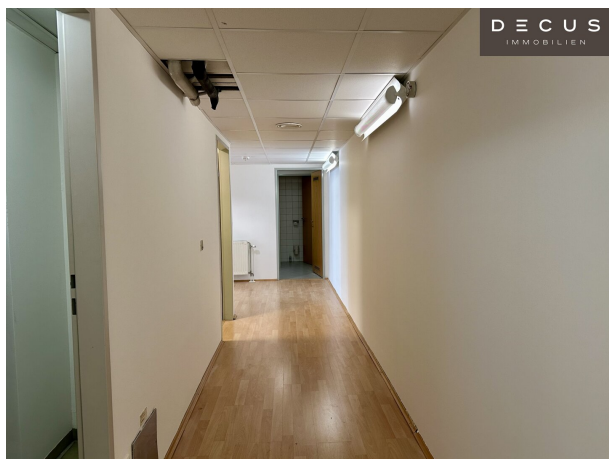
Sonja Macho

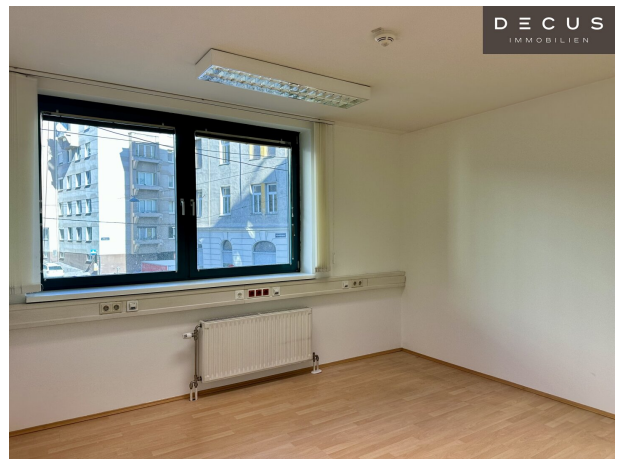
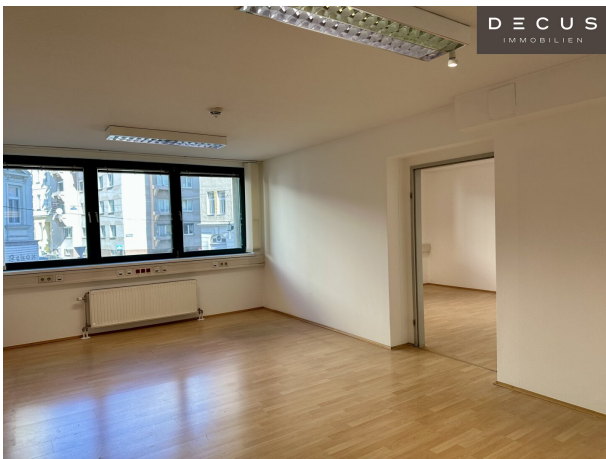
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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







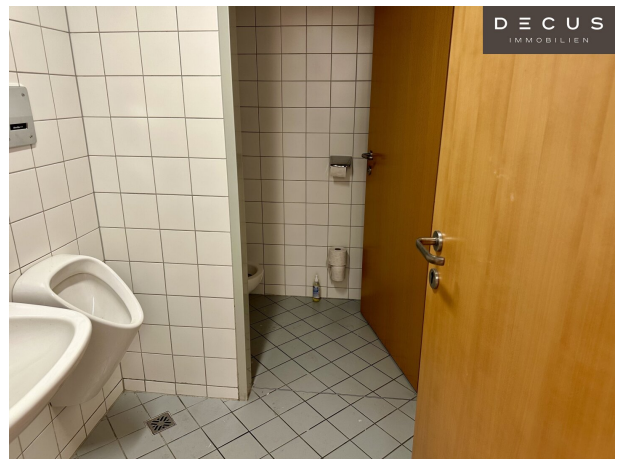
DECUS
IMMOBILIEN



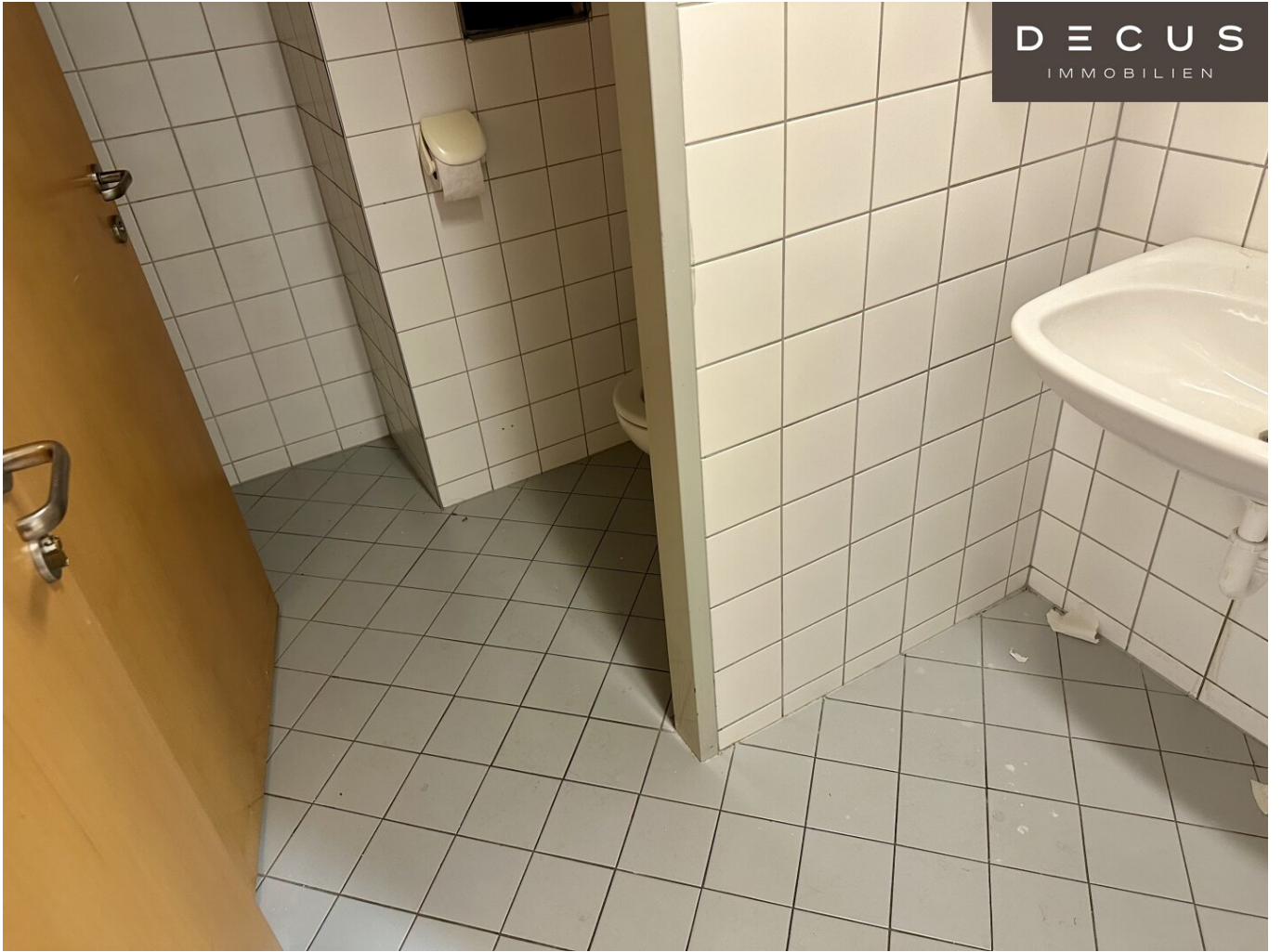
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

BUERO 1
16.41m²
Teppich

BUERO 2
24.90m²
Teppich

BUERO 3
24.25m²
Teppich

BUERO 4
24.25m²
Teppich

BUERO 5
22.64m²
Teppich

BUEROEINGANG 2
GES. 151.28m²

STIEGE 1
24.21m²
Kunststein

TECHNISCHER ABSTÜTZUNG

WC-B
2.17m²
Fliesen

WC-H
2.35m²
Fliesen

VR-B
1.70m²
Fliesen

VR-H
2.35m²
Fliesen

TEEDIE
4.01m²
Fliesen

NR
323m²
Linx.

GANG
23.74m²
Teppich

STIEGE-BRD
28.33m²
Kunststein
+3.56

GANG
30.19m²
Teppich

BUERO 1
26.35m²
Teppich

STIEGE 2
2.88m²
Kunststein

STIEGE 3
2.88m²
Kunststein

STIEGE 4
2.88m²
Kunststein

STIEGE 5
2.88m²
Kunststein

STIEGE 6
2.88m²
Kunststein

STIEGE 7
2.88m²
Kunststein

STIEGE 8
2.88m²
Kunststein

STIEGE 9
2.88m²
Kunststein

STIEGE 10
2.88m²
Kunststein

STIEGE 11
2.88m²
Kunststein

STIEGE 12
2.88m²
Kunststein

STIEGE 13
2.88m²
Kunststein

STIEGE 14
2.88m²
Kunststein

STIEGE 15
2.88m²
Kunststein

STIEGE 16
2.88m²
Kunststein

STIEGE 17
2.88m²
Kunststein

STIEGE 18
2.88m²
Kunststein

STIEGE 19
2.88m²
Kunststein

STIEGE 20
2.88m²
Kunststein

STIEGE 21
2.88m²
Kunststein

STIEGE 22
2.88m²
Kunststein

STIEGE 23
2.88m²
Kunststein

STIEGE 24
2.88m²
Kunststein

STIEGE 25
2.88m²
Kunststein

STIEGE 26
2.88m²
Kunststein

STIEGE 27
2.88m²
Kunststein

STIEGE 28
2.88m²
Kunststein

STIEGE 29
2.88m²
Kunststein

STIEGE 30
2.88m²
Kunststein

STIEGE 31
2.88m²
Kunststein

STIEGE 32
2.88m²
Kunststein

STIEGE 33
2.88m²
Kunststein

STIEGE 34
2.88m²
Kunststein

STIEGE 35
2.88m²
Kunststein

STIEGE 36
2.88m²
Kunststein

STIEGE 37
2.88m²
Kunststein

STIEGE 38
2.88m²
Kunststein

STIEGE 39
2.88m²
Kunststein

STIEGE 40
2.88m²
Kunststein

STIEGE 41
2.88m²
Kunststein

STIEGE 42
2.88m²
Kunststein

STIEGE 43
2.88m²
Kunststein

STIEGE 44
2.88m²
Kunststein

STIEGE 45
2.88m²
Kunststein

STIEGE 46
2.88m²
Kunststein

STIEGE 47
2.88m²
Kunststein

STIEGE 48
2.88m²
Kunststein

STIEGE 49
2.88m²
Kunststein

STIEGE 50
2.88m²
Kunststein

STIEGE 51
2.88m²
Kunststein

STIEGE 52
2.88m²
Kunststein

STIEGE 53
2.88m²
Kunststein

STIEGE 54
2.88m²
Kunststein

STIEGE 55
2.88m²
Kunststein

STIEGE 56
2.88m²
Kunststein

STIEGE 57
2.88m²
Kunststein

STIEGE 58
2.88m²
Kunststein

STIEGE 59
2.88m²
Kunststein

STIEGE 60
2.88m²
Kunststein

STIEGE 61
2.88m²
Kunststein

STIEGE 62
2.88m²
Kunststein

STIEGE 63
2.88m²
Kunststein

STIEGE 64
2.88m²
Kunststein

STIEGE 65
2.88m²
Kunststein

STIEGE 66
2.88m²
Kunststein

STIEGE 67
2.88m²
Kunststein

STIEGE 68
2.88m²
Kunststein

STIEGE 69
2.88m²
Kunststein

STIEGE 70
2.88m²
Kunststein

STIEGE 71
2.88m²
Kunststein

STIEGE 72
2.88m²
Kunststein

STIEGE 73
2.88m²
Kunststein

STIEGE 74
2.88m²
Kunststein

STIEGE 75
2.88m²
Kunststein

STIEGE 76
2.88m²
Kunststein

STIEGE 77
2.88m²
Kunststein

STIEGE 78
2.88m²
Kunststein

STIEGE 79
2.88m²
Kunststein

STIEGE 80
2.88m²
Kunststein

STIEGE 81
2.88m²
Kunststein

STIEGE 82
2.88m²
Kunststein

STIEGE 83
2.88m²
Kunststein

STIEGE 84
2.88m²
Kunststein

STIEGE 85
2.88m²
Kunststein

STIEGE 86
2.88m²
Kunststein

STIEGE 87
2.88m²
Kunststein

STIEGE 88
2.88m²
Kunststein

STIEGE 89
2.88m²
Kunststein

STIEGE 90
2.88m²
Kunststein

STIEGE 91
2.88m²
Kunststein

STIEGE 92
2.88m²
Kunststein

STIEGE 93
2.88m²
Kunststein

STIEGE 94
2.88m²
Kunststein

STIEGE 95
2.88m²
Kunststein

STIEGE 96
2.88m²
Kunststein

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Im Erdgeschoss des Neubauhauses, befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften, wodurch die Infrastruktur sehr gut ist, in der Nähe befinden sich einige Restaurants. Im Haus selbst befindet sich eine BILLA, BIPA - Filiale, Schnitzelpalast, ein Friseur, etc.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe, Erreichbarkeit und Nahversorgung - sowohl für Mitarbeit:innen als auch für Kund:innen ein klarer Vorteil.

Das Bürofläche im 1. Obergeschoss umfasst 5 Räume (4 davon zentral begehbar), Nebenräumen und eignet sich auch bestens für StartUp Unternehmen oder Dienstleister, die eine gute erreichbare, moderne und zugleich funktionale Arbeitsumgebung suchen.

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

Mietvertragslaufzeit: befristet, mind. 3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits

Gesamtmiete brutto: € 2.318,21/Monat

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität (€ 6.954,63 bis € 13.909,26)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 6.954,63)

MV Vergebührung

Ausstattung: unsaniert

- 5 Räume und Nebenräume
- Fensterbank-Kabelkanäle

- Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitäreinheiten
- eingerichtete Teeküche
- Fernwärme
- Kühlung via Splitgeräte
- Personenlift
- **barrierefrei**
- **Innenfotos werden nachgereicht**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 37,90kWh/m².a

Stellplätze:

PKW **APCOA** Tiefgarage im Haus, 1. Untergeschoß ist Kundenebene, ½ Stunde gratis Parken, Dauerparkplätze im 2. Untergeschoß:

Einfahrt: Würtzlerstraße 20

Verkehrsanbindung:

U3 Station Schlachthausgasse direkt vor dem Haus, PKW: Autobahnanbindung in unmittelbarer Nähe (Flughafenautobahn A4, A23);

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap