

**+++ LANDMARX +++ HOCHWERTIGE BÜROS +++**



**Objektnummer: 917883/3534**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Nutzfläche:</b>	402,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.639,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.953,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



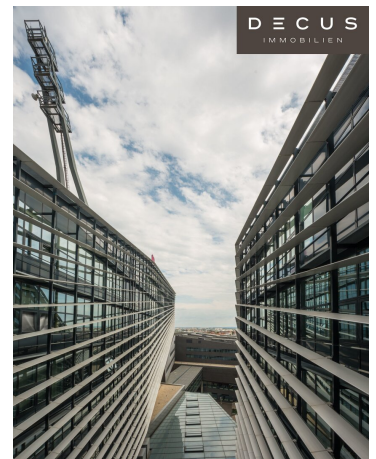
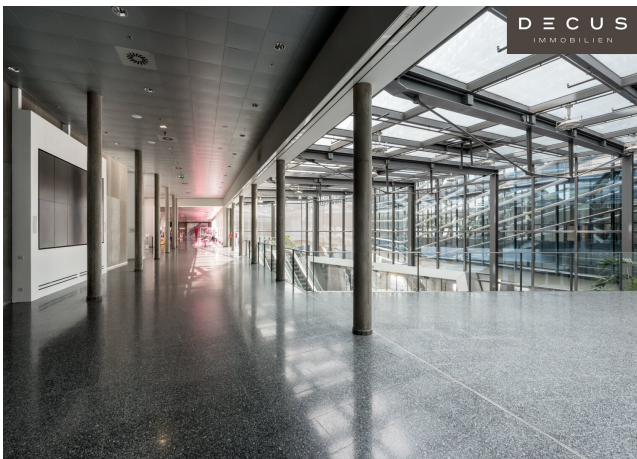
### Sonja Macho

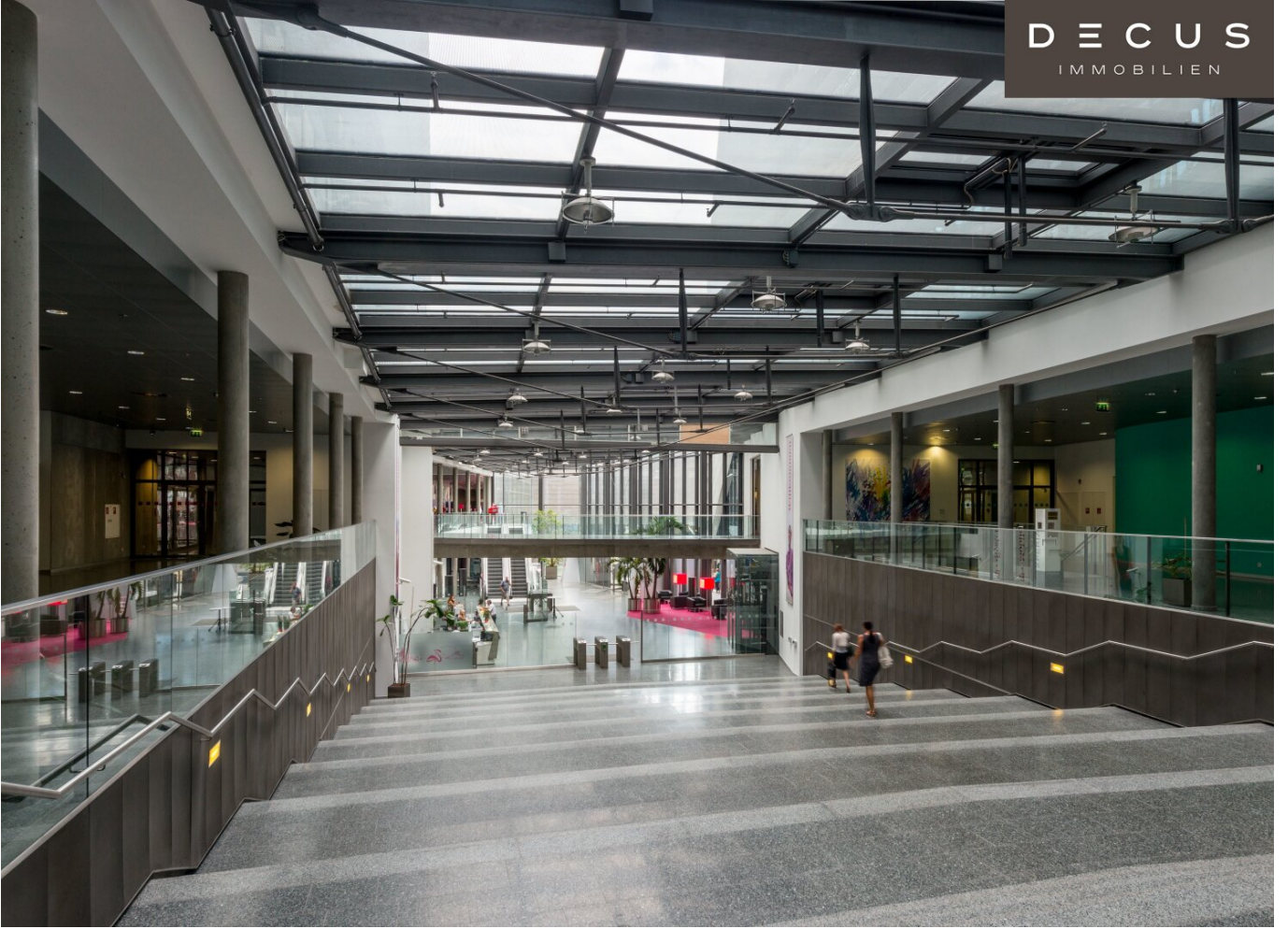
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1

H +43 66  
F +43 1 3

Gerne st  
Verfügung





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das **LANDMARX** ausgezeichnet mit mehreren Architekturpreisen, wurde von den renommierten Architekten Günther Domenig, Hermann Eisenköck und Herfried Peyker entworfen und in den Jahren 2002 bis 2004 errichtet.

Die unkonventionelle Form des Gebäudes mit einer Länge von 255 m und 60 m Höhe an seinem unverwechselbar emporgagenden „Flügel“, macht das LANDMARX zu einem baulichen Highlight in St. Marx.

Öffentlich mit der nahe gelegenen U3 Station "Schlachthausgasse" und Busanbindungen direkt vor dem Haus, wie auch für den Individualverkehr ist beste Erreichbarkeit gegeben, das LANDMARX profitiert von der idealen Lage direkt am Rennweg zwischen der City und dem Flughafen. Beste Infrastruktur ist neben den hauseigenen Einrichtungen, auch im nahen Umfeld gewährleistet. Die Mieter des Hauses können ebenso im angrenzenden Robert-Hochner-Park angenehme Pausen verbringen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von € 4,85/m<sup>2</sup>/Monat/netto (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

**Mietpreis:** ab € 13,50 m<sup>2</sup>/Monat/netto (je nach Ausstattung und Lage)

*Die Mietflächen verstehen sich zzgl. anteiliger Nebenflächen!*

## Ausstattung:

- Teppichboden
- Doppelboden
- flexible Raumeinteilung
- Gipskartonwände

- EDV-Verkabelung
- bildschirmgeeignete Spiegelrasterleuchten
- außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Konditionierte Ab- und Zuluftanlage
- Plattenheizkörper
- Teeküchenanschlüsse
- außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Kantine im Haus
- **barrierefrei**

**Energieausweis** vom 28.01.2013 liegt vor:

Heizwärmebedarf: 35,93kWh/m<sup>2</sup>.

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,28

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

€ 120,00/Stellplatz/Monat/netto

## **Verkehrsanbindung:**

Die U3 Station "Schlachthausgasse" ist nur wenige Straßenbahnstationen (18, 71 in der Umgebung) entfernt. Die Autobus Linien 74A und 80A haben eine direkte Haltestelle vor dem Haus. Schnellbahn S7 St. Marx in der Nähe.

Unmittelbare Nähe zur Süd-Ost-Tangente und der A4 Flughafenautobahn mit dem PKW.

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- 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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap