

**+++ BÜRO +++ ORDINATION +++ ARBEITEN BEIM  
MARCHFELDKANAL +++**



**Objektnummer: 1142927/1**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	19,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.282,45 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten (inkl. Lift) sind als zirka-Angaben zu verstehen.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

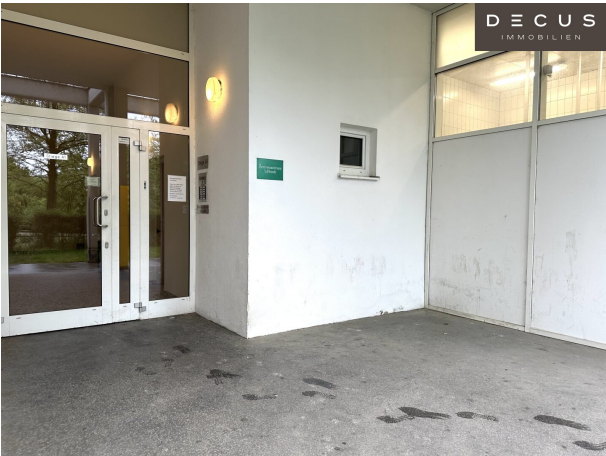
## Ihr Ansprechpartner



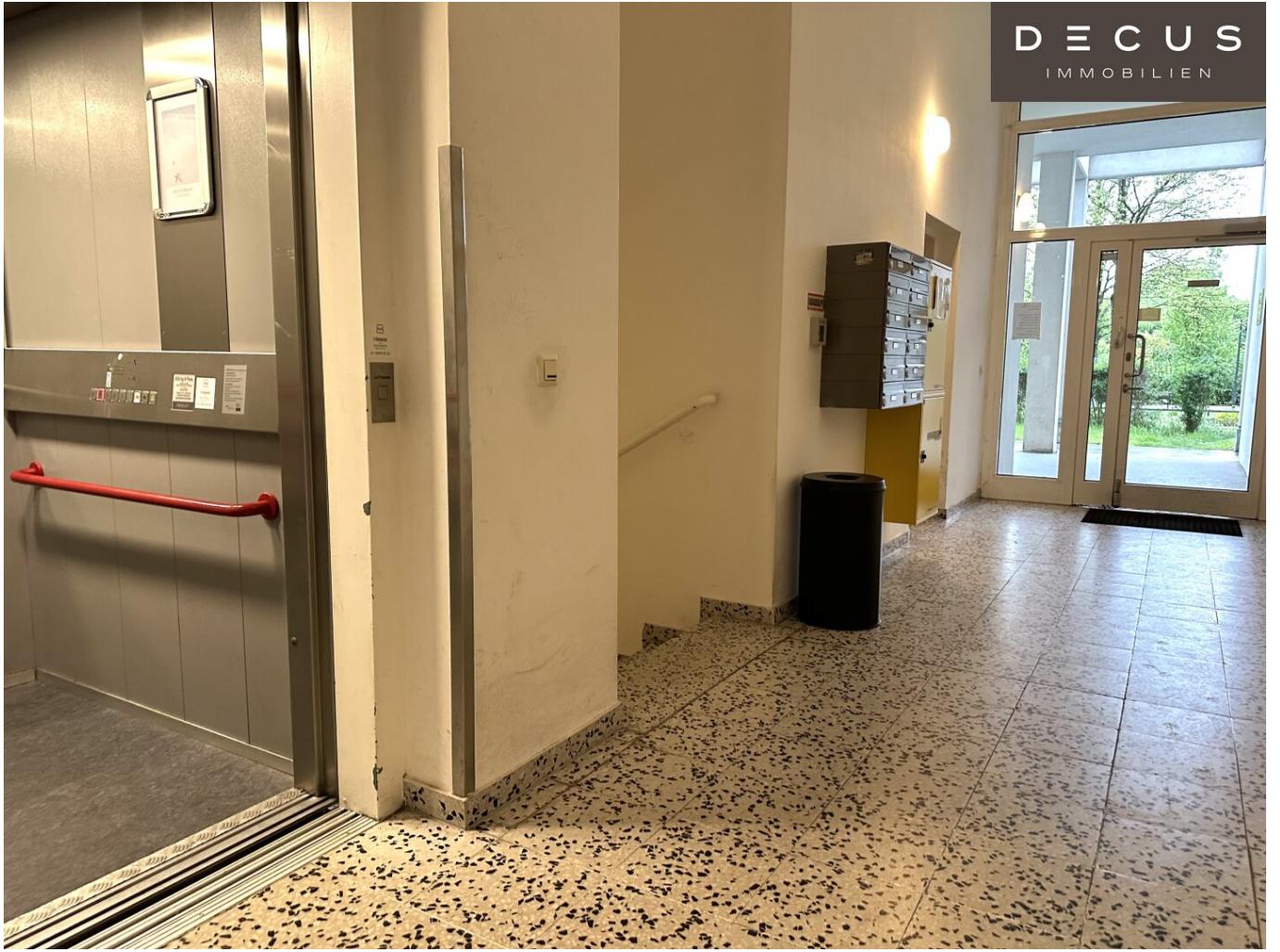
### Sonja Macho

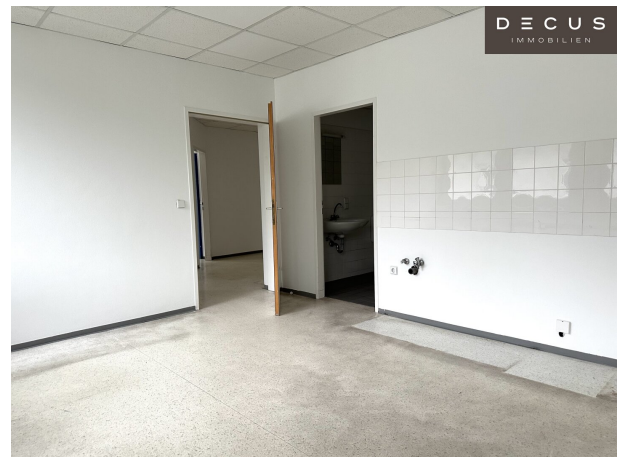
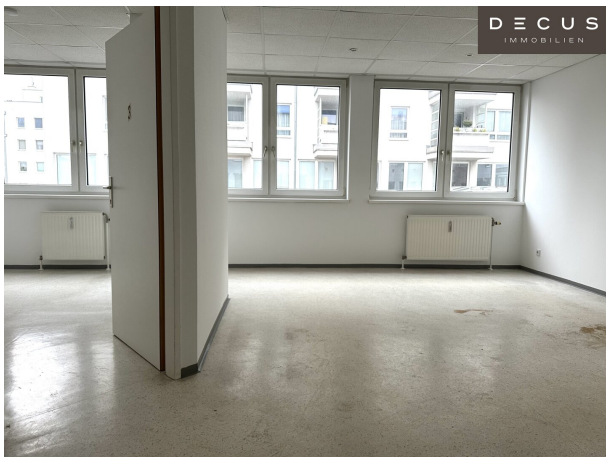
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1











DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



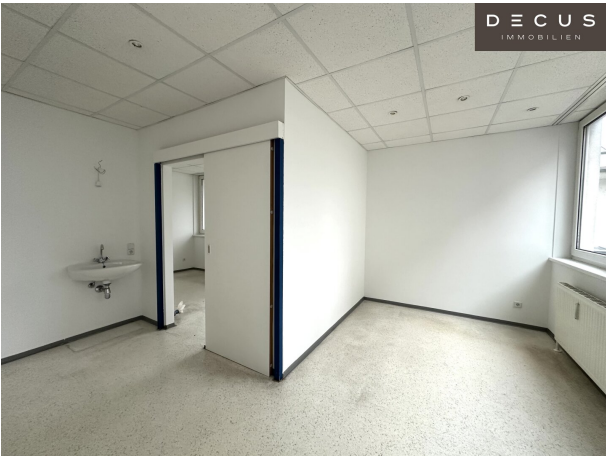
DECUS  
IMMOBILIEN



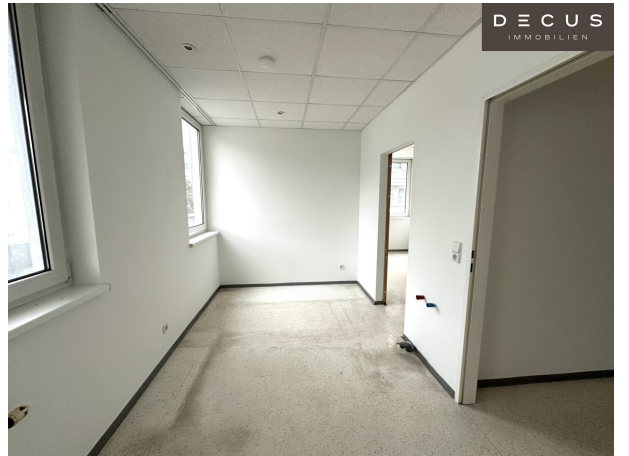
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

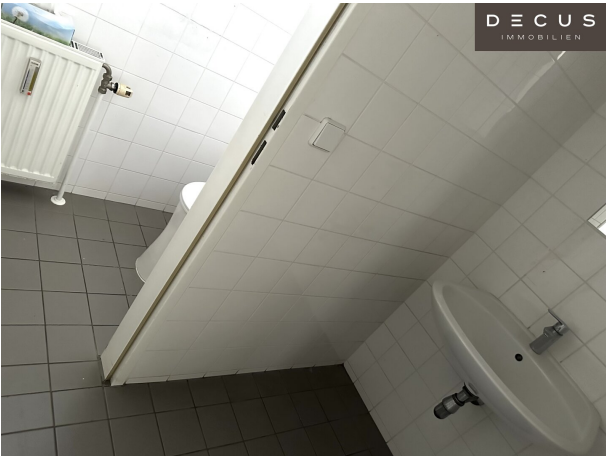




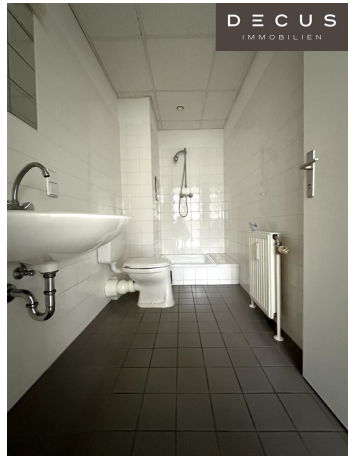
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





**D E C U S**  
I M M O B I L I E N

**BÜRO.AT**

Büro- und Gewerbeimmobilien von

**D E C U S**  
I M M O B I L I E N





# Objektbeschreibung

## **Objektbeschreibung:**

Die Anlage in der Nähe des Verkehrsknotenpunktes Floridsdorf, besteht aus 2 Bauteilen, einerseits aus Geschäftsbereichen und andererseits aus einer Wohnhausanlage.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauteil neben dem B7 EKAZENT STAMMERSDORF und gegenüber vom Heeresspital.

Sämtliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs nur ein paar Schritte entfernt: **[www.b7-shopping.at](http://www.b7-shopping.at)**

Die ca. 98 m<sup>2</sup> Fläche wurde vormals als orthopädische Ordination genutzt und bietet zentral begehbare, helle Räume im 1. Obergeschoss.

In der Etage befinden sich bereits ein Lungenfacharzt und ein Dermatologe.

**Die Einheit wurde weiß ausgemalen, weitere Adaptierungen in Abstimmung mit dem Eigentümer verhandelbar.**

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

Mietvertragslaufzeit: nach Vereinbarung

Kautions: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.282,45/Monat/netto

Betriebskosten inkl. Lift: ca. € 251,56/Monat/netto

**Gesamtmiete: € 1.840,81/Monat inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)**

**Ausstattung: 4 Räume und Wartebereich | Empfang**

- öffenbare Fenster
- flexible Raumteilung
- Wartebereich | Empfang
- Sanitäreinheit
- separate Sanitäreinheit mit Dusche (begehbar über Küche)
- 3 zentral begehbare Räume
- 1 weiterer zentral begehbarer Raum mit Teeküchenanschlüssen
- tlw. Handwaschbecken und Wasseranschlüsse in den Räumen
- abgehängte Decken
- **dzt. keine Kühlung (Kühlung nachrüstbar)**
- Hauszentralheizung
- Personenlift
- **barrierefrei**



**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 19,54 m<sup>2</sup>.a

**Tiefgarage:**

Stellplätze vorhanden

€ 110,74/Stellplatz/Monat/brutto

**Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinie 30/31 bis Haltestelle Van-Swieten-Kaserne; individuell ideal über die Brünner Straße zu erreichen;

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 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- 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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



Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap