

**+++ ca. 1.500 m<sup>2</sup> +++ 2nd CENTRAL +++ MODERNE  
BÜROFLÄCHEN +++**



**Objektnummer: 1143420/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.449,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaltmiete (netto)</b>	22.469,58 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	6.436,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das Bürogebäude **2nd CENTRAL** wurde im Jahr 2013 fertig gestellt und erstreckt sich über eine 2-geschoßige Tiefgarage, einem Erdgeschoß, 6 Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß.

Direkt im Haus befindet sich eine Filiale der Supermarktkette Billa. Durch eine Vielzahl an Gastronomie in der Umgebung ist beste Infrastruktur gegeben.

Über die in unmittelbarer Nähe befindlichen U-Bahnstationen "Praterstern" und "Vorgartenstraße" der Linie U1 besteht eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Über den Praterstern bzw. die Reichsbrücke ist die Liegenschaft auch für den Individualverkehr sehr gut erreichbar.

Das Objekt erhielt das **GOLD-Zertifikat** der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

Die **Betriebskosten** ca. € 4,44/m<sup>2</sup>/Monat/netto (inkl. Heizung, Kühlung, Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Die Mietverträge werden befristet abgeschlossen.**
- **Nicht an unecht-steuerbefreite Mieter.**
- **3 bis 6 Bruttomonatsmieten Kautio**

- **3 Bruttomonatsmieten Provision**

**Verfügbare Büroflächen: (eine kleinere Teilung der Einheiten ist derzeit nicht angedacht)**

4. OG, ca. 292,82 m<sup>2</sup> | Miete € 15,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto (exkl. BK) - verfügbar ab Juni 2024 | Gesamtmiete inkl. BK im Monat € 7.006,60

**4. OG, ca. 1.449,65 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 360 m<sup>2</sup>) | Miete € 15,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto (exkl. BK) | Gesamtmiete inkl. BK im Monat € 34.687,23**

**Lagerflächen im UG:** auf Anfrage

ca. 102,57 m<sup>2</sup> | Miete € 7,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto

ca. 117,30 m<sup>2</sup> | Miete € 7,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto

ca. 114,39 m<sup>2</sup> | Miete € 7,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto

ca. 15,89 m<sup>2</sup> | Miete € 7,50 /m<sup>2</sup>/Monat/netto

**Ausstattung:**

- öffnenbare Fenster
- Doppelboden
- Bodendosen
- 2,8 m lichte Raumhöhe

- getrennte Sanitäreinheiten
- tlw. Glastrennwände
- Teppichboden in den Obergeschossen
- abgehängte Decken
- Kühlung via Kühlbalken
- Sonnenschutz, außenliegend
- Personenlift
- barrierefrei
- **Innenfotos werden nachgereicht**
- **Pläne auf Anfrage**

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 25,00kWh/m<sup>2</sup>.a

**STELLPLÄTZE: verfügbar**

Tiefgarage im Haus | € 150,00/Stellplatz/Monat/inkl. BK

## **Verkehrsanbindung:**

### **WICHTIGSTER VERKEHRSKNOTENPUNKT WIENS**

U-Bahn: U1 und U2 Station Praterstern (5 min. bis zum Stephansplatz)

S-Bahn: S1, S2, S3 und S7 direkte Verbindung zum Wiener Flughafen

Bus: 5B, 80A und 85 A sowie Regionalbusse

Straßenbahn: O und 5

## **Individualverkehr**

Mit dem Pkw erreicht man die A22, A23 und die A4 in wenigen Minuten, und die bestens ausgebauten Radwege ergänzen den hervorragenden Anschluss an das individuelle Verkehrsnetz.

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- 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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap