

**+++ Modernes Büro +++ Westeinfahrt +++ KEINE  
KAUTION +++**



**Objektnummer: 1144343**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1130 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>              | 1985                           |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 337,84 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 3.716,24 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>             | 4.800,71 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 11,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.084,47 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                                |

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

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

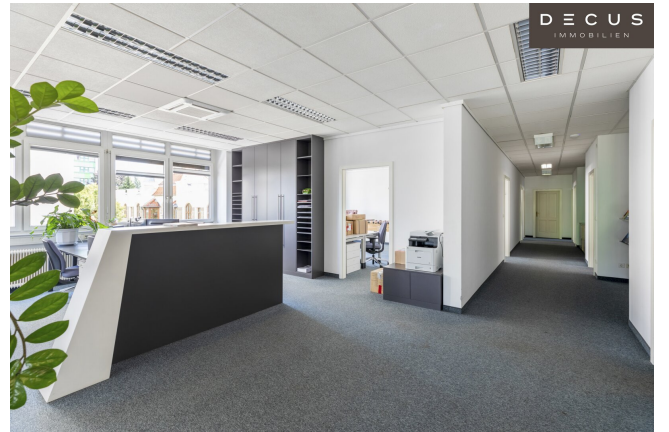
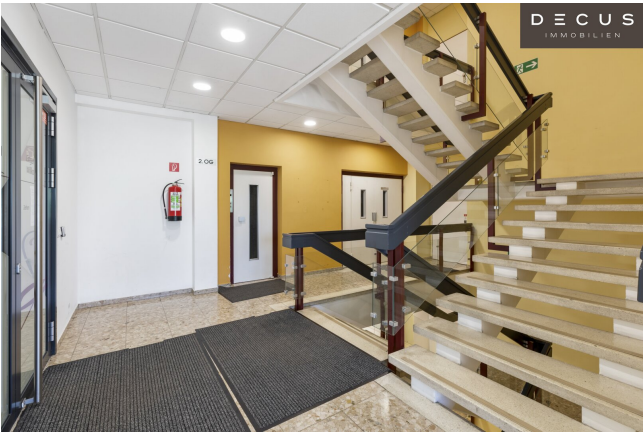
## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Macho

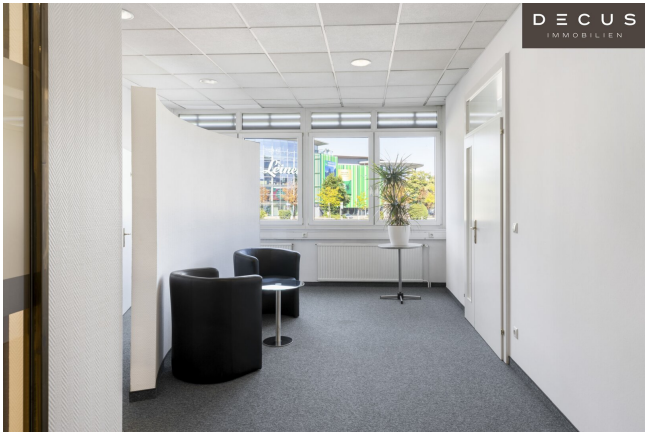
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien







DECUS  
IMMOBILIEN



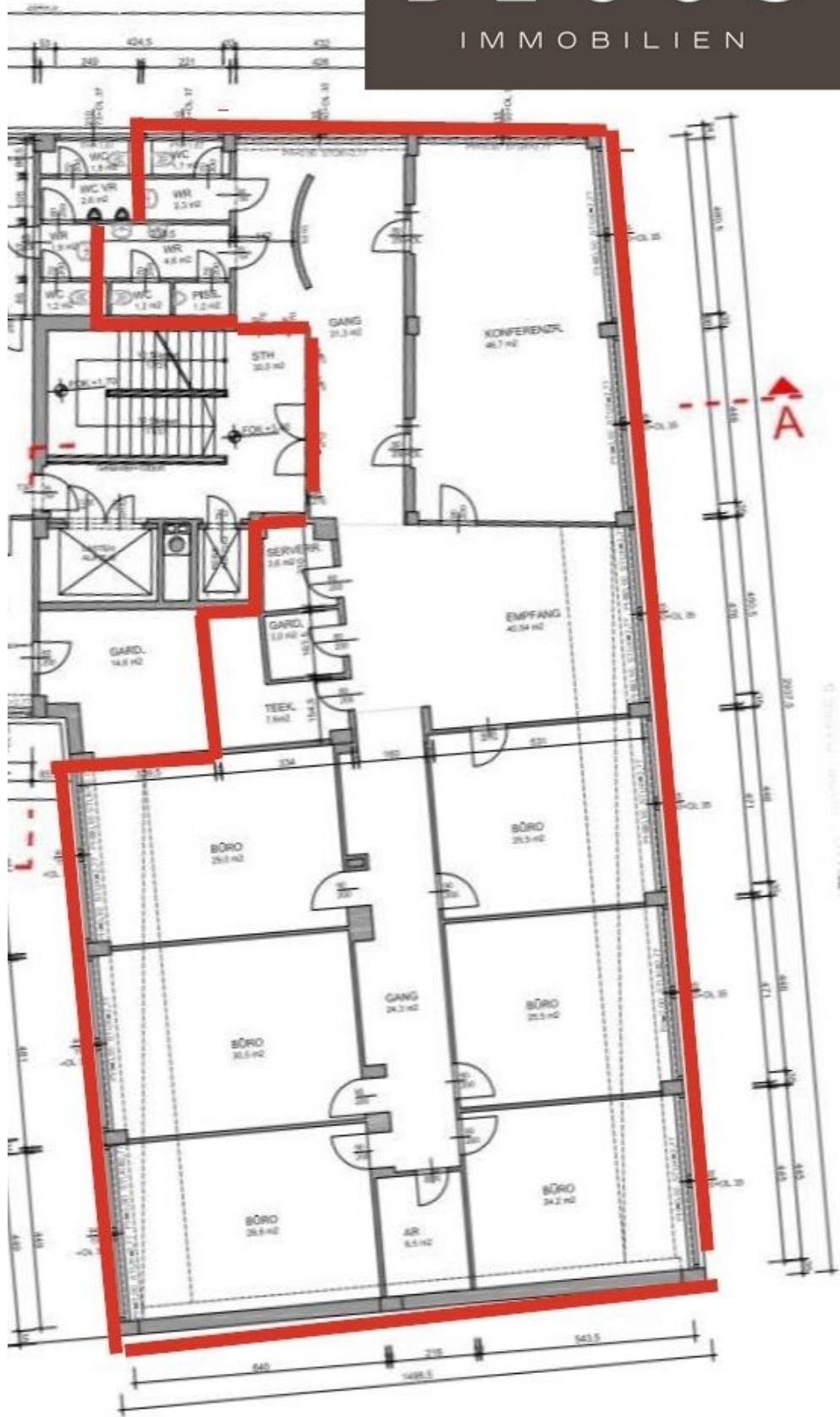
DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN

**BÜRO.AT**  
Büro- und Gewerbeimmobilien von  
**DECUS**  
IMMOBILIEN

# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die moderne Liegenschaft an der Wiener Westeinfahrt befindet sich direkt an der U4 Station "Ober St. Veit".

Die Bäckerei Ströck befindet sich einen Steinwurf weit der Liegenschaft entfernt.

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

## Ausstattung:

- flexible Raumeinteilung
- Zentralheizung
- öffnenbare Fenster
- Raumkühlung
- eingerichtete Teeküche
- CAT-7 Verkabelung
- Teppichboden
- Spiegelrasterleuchten
- getrennte Sanitärbereiche (am Gang zur Alleinnutzung)

- abgehängte Decken
- Personenaufzug
- Lastenaufzug

**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 95kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Garage im Haus

Stellplatz auf Anfrage: € 100,00/Stellplatz/Monat/netto

weitere Stellplätze in wenigen Schritten anmietbar

**Verkehrsanbindung:**

Öffentlich bestens erreichbar, die U4 Station "Ober St. Veit" befindet sich direkt vor dem Haus. Mit dem PKW erreicht man in ca. 20 min die Wiener Innenstadt.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap