

**+++ OFFICE 11 +++ HOCHWERTIGE BÜROS +++  
VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE +++**



**Objektnummer: 264912/245**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	345,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.107,70 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	808,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) 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 +43 664 44 53 56 1

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Eine verkehrsgünstige Lage und eine moderne Ausstattung machen das Bürogebäude in einer belebten Umgebung zum idealen Unternehmensstandort.

Office 11 bietet eine topmoderne Ausstattung in einer Gegend mit attraktiver Infrastruktur. Die Lage nahe der A23 Südosttangente und die hauseigene Tiefgarage mit über 300 Stellplätzen vereinfacht zudem Ihre Anreise zu diesem Gebäude. Viele Mieter profitieren bereits jetzt von den flexiblen Regelgeschoßflächen mit äußerst vielseitiger Raumnutzung.

Auch für Ihr Wohlbefinden ist gesorgt: Ein Betriebsrestaurant versorgt Sie neben einem abwechslungsreichen Mittagstisch auch mit Snacks für Ihre Meetings.

Seine Lage ermöglicht kürzeste Wege mit dem Pkw, etwa zum nur rund 15 Minuten entfernten Flughafen Wien. Der Standort verfügt über gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Linien U3 und U1 sind innerhalb von zehn Minuten mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Betriebskosten verstehen sich als zirka Angaben.

**Miete: ab € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat/netto**

## Ausstattung:

- Werbewirksame Lage an der A23
- Doppelböden und Teppichfliesen
- Spiegelrasterleuchten
- Sonnenschutz
- Kühlung

**Energieausweis** liegt vor

Heizwärmebedarf: 28,31kWh/m<sup>2</sup>.a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,14

**Stellplätze:**

Tiefgarage im Haus

€ 95,00/Stellplatz/Monat/netto inkl. BK

**Verkehrsanbindung:**

Seine Lage ermöglicht kürzeste Wege mit dem Pkw, etwa zum nur rund 15 Minuten entfernten Flughafen Wien. Der Standort verfügt über gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Linien U3 "Enkplatz" und U1 sind innerhalb von zehn Minuten mit der Straßenbahn erreichbar. Die Straßenbahnlinie 6 befindet sich vor dem Haus (Anbindung zur U1), Autobus Linie 69A befindet sich ebenfalls direkt vor dem Objekt.

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.

## **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 <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap