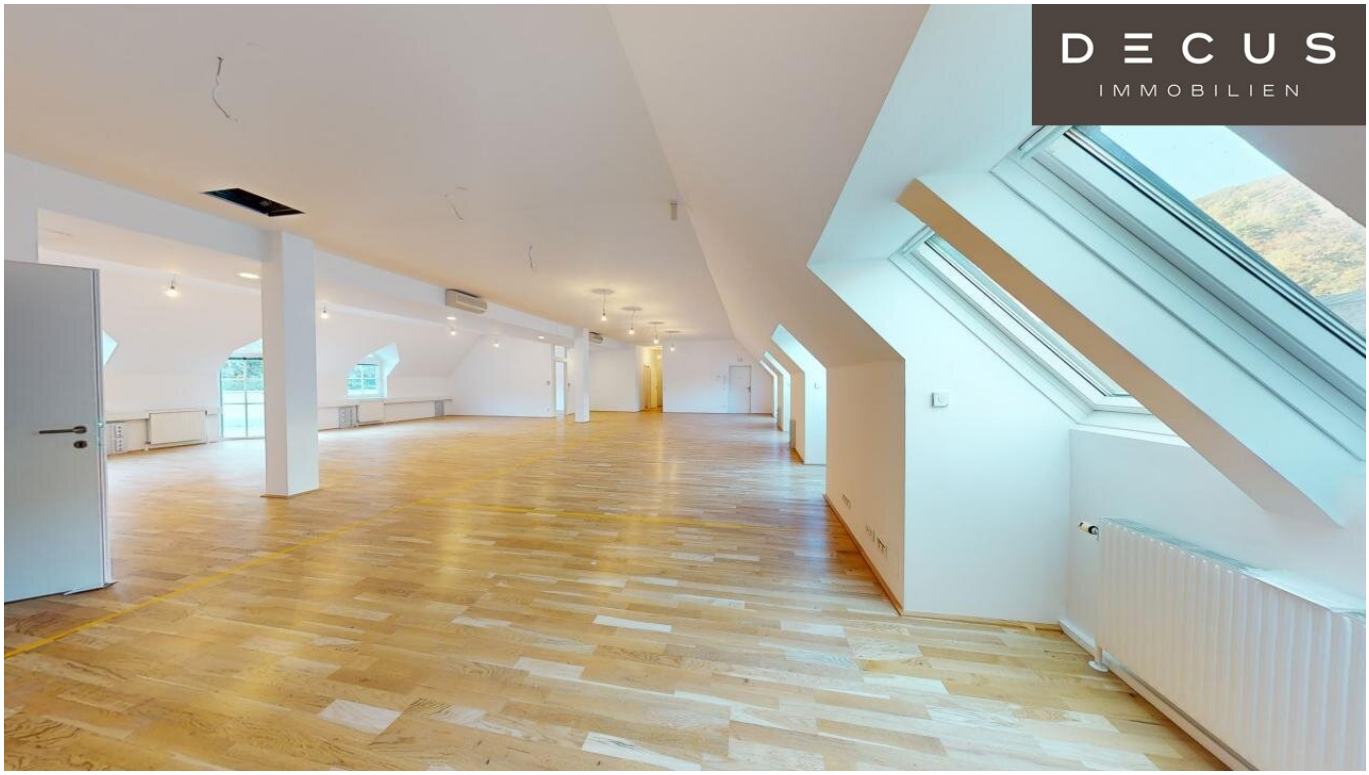
+ + + HERRLICHES NEUBAUBÜRO + + + TERRASSE + + + NEUWALDEGG + + +



Objektnummer: 1144569/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	219,62 m²
Heizwärmebedarf:	141,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.976,58 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	944,37 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

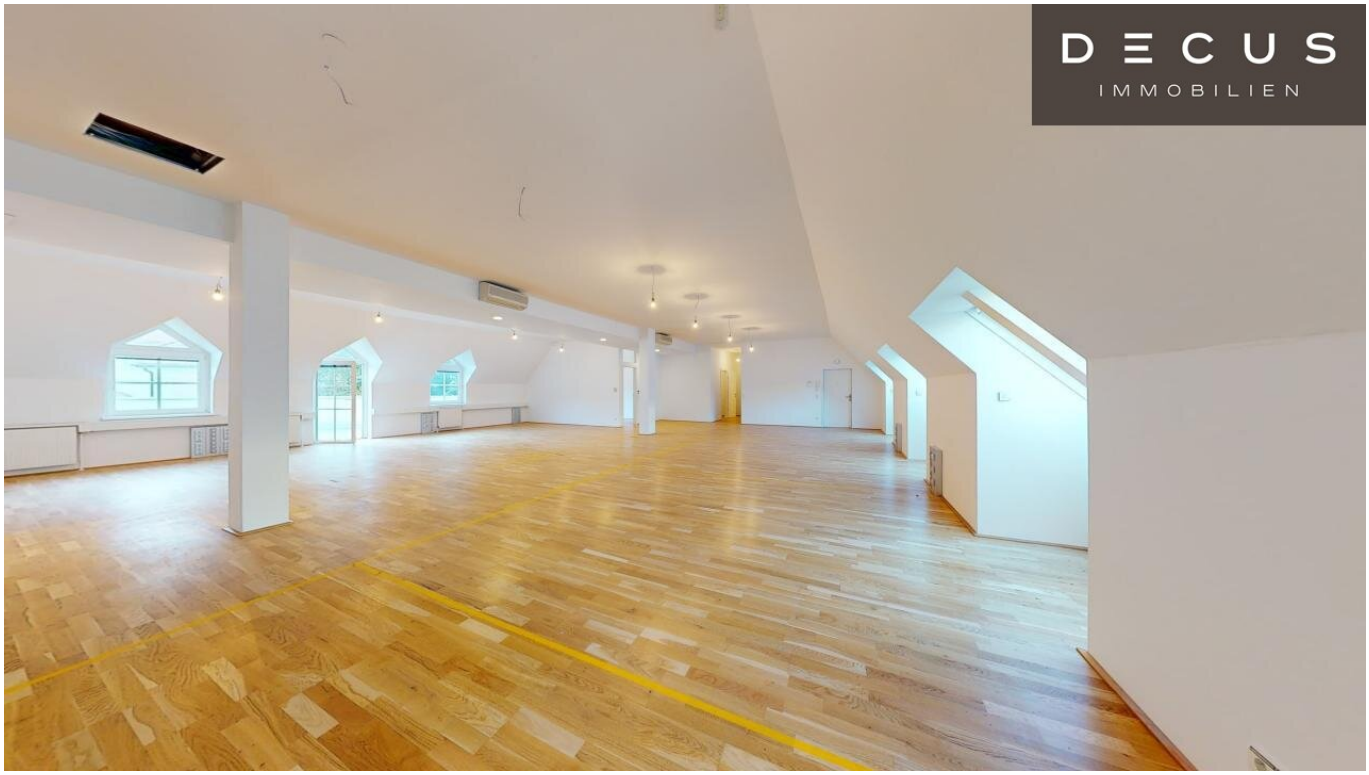
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

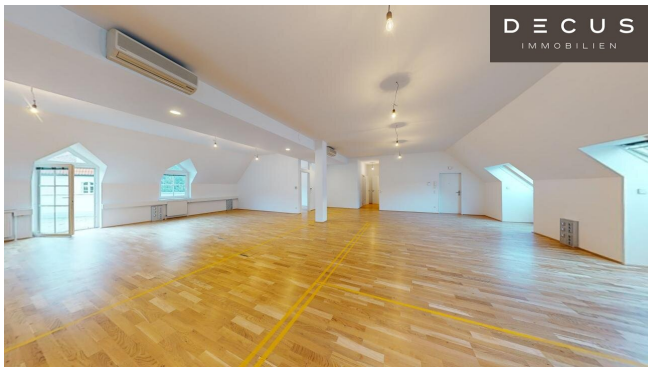
Ihr Ansprechpartner

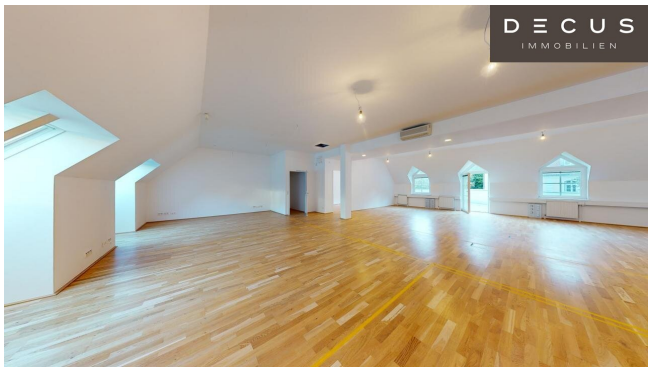
Sonja Macho

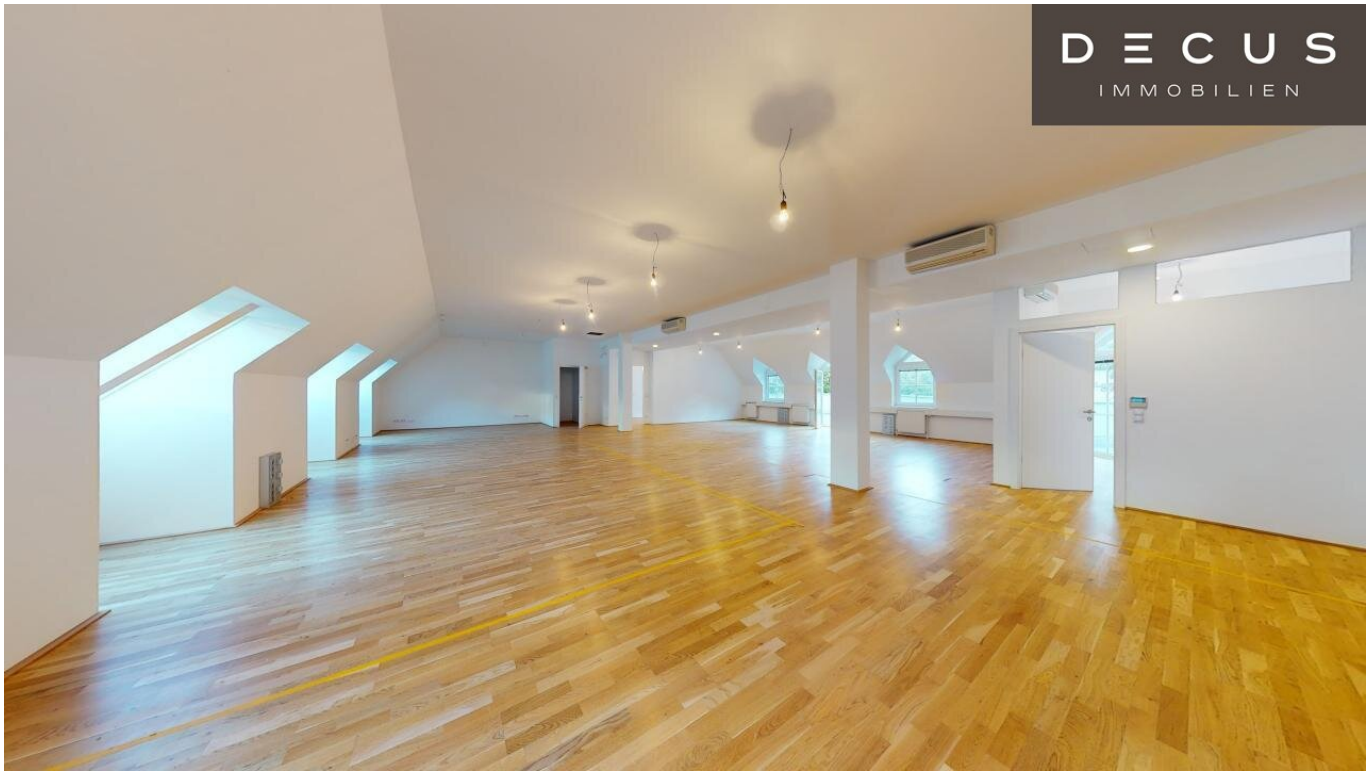
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

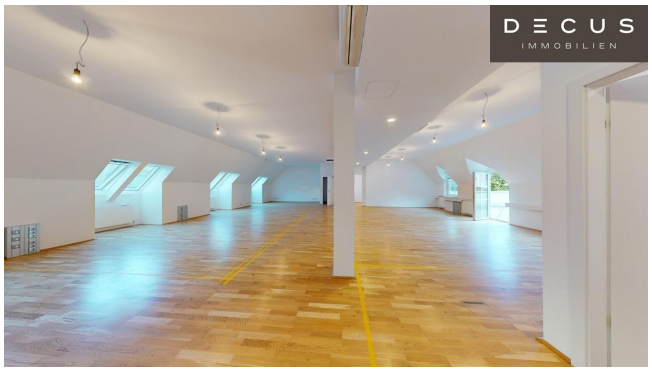
T +43 664 44 53 56 1

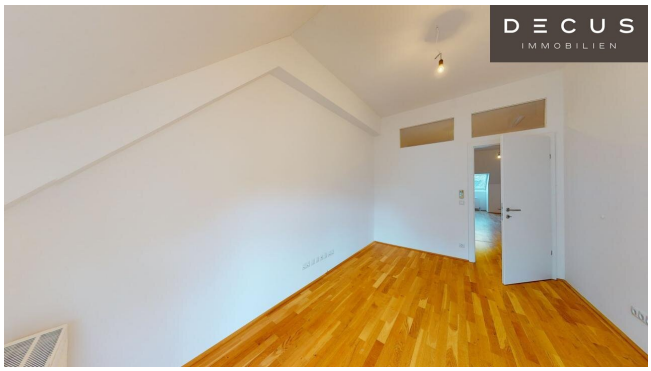

DECUS
IMMOBILIEN

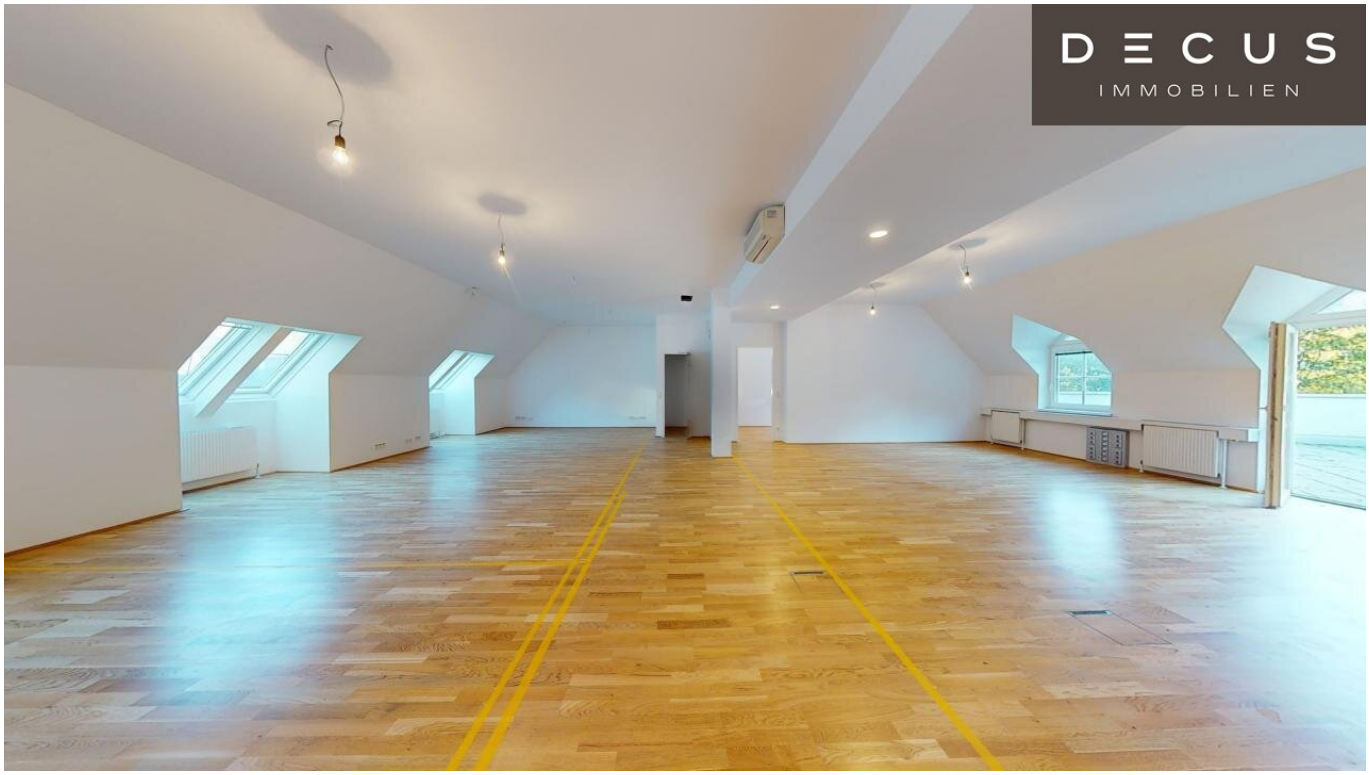

DECUS
IMMOBILIEN

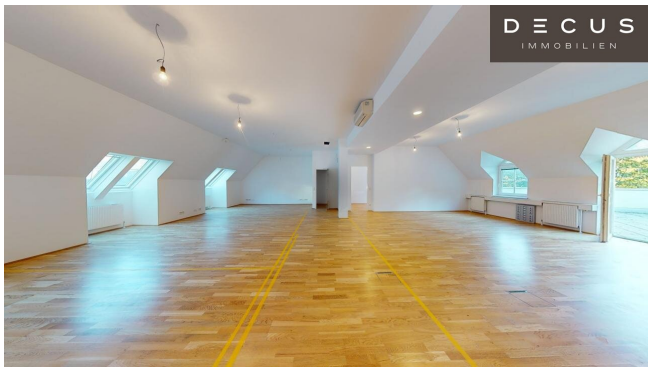

DECUS
IMMOBILIEN

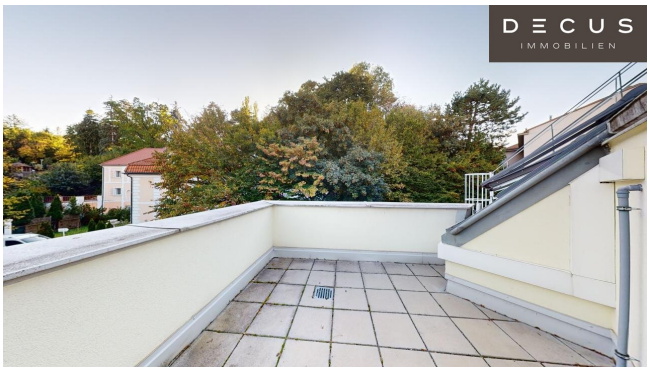

DECUS
IMMOBILIEN

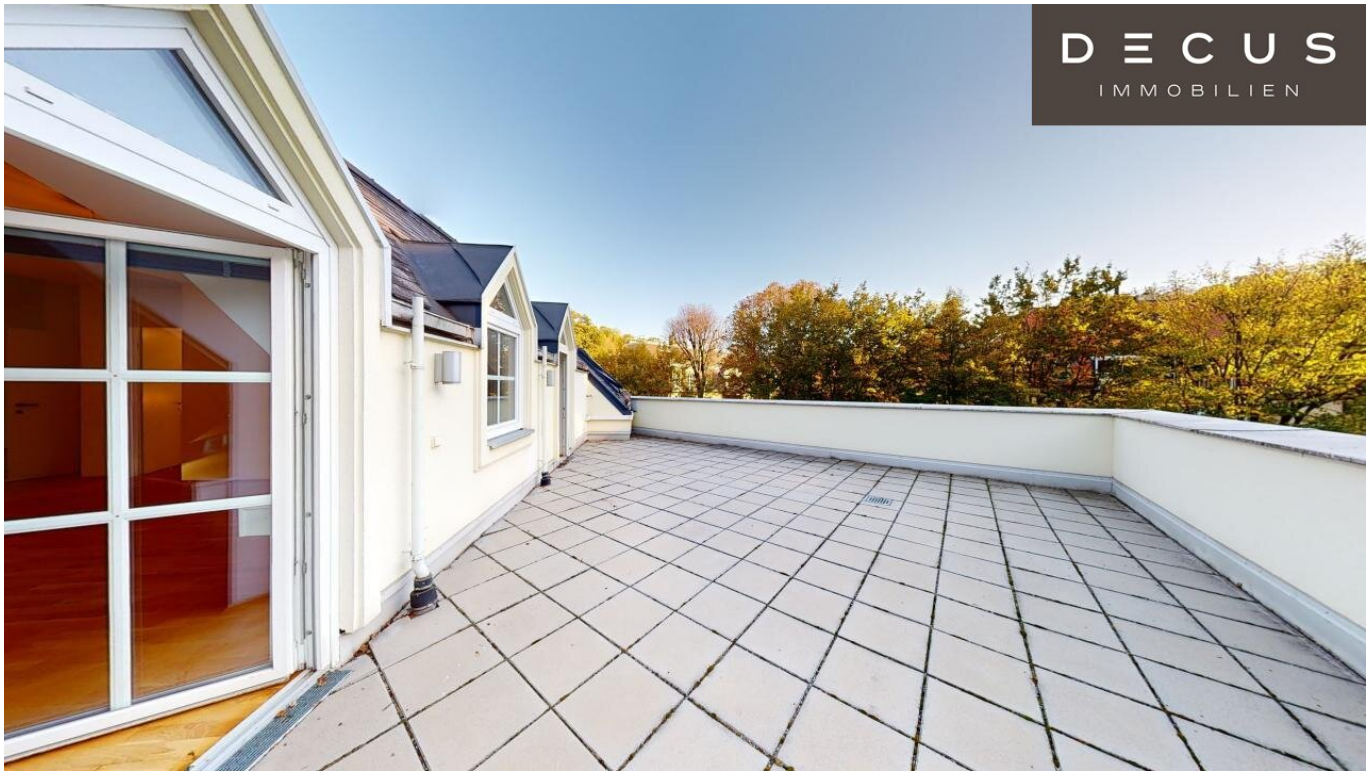

DECUS
IMMOBILIEN

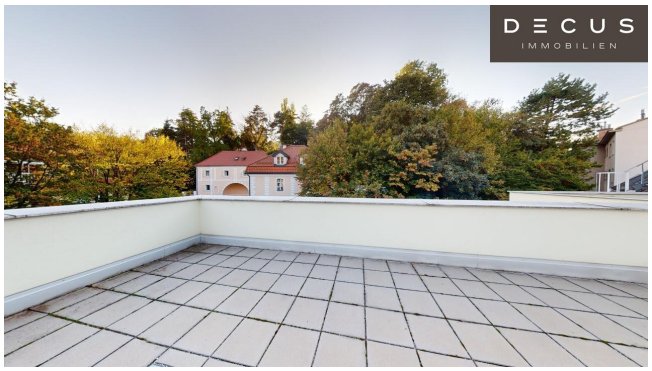

DECUS
IMMOBILIEN

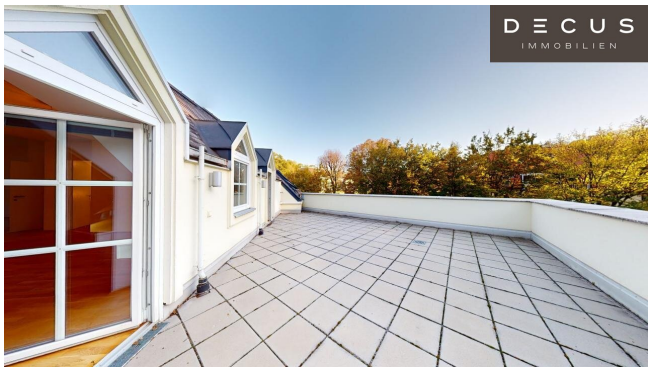


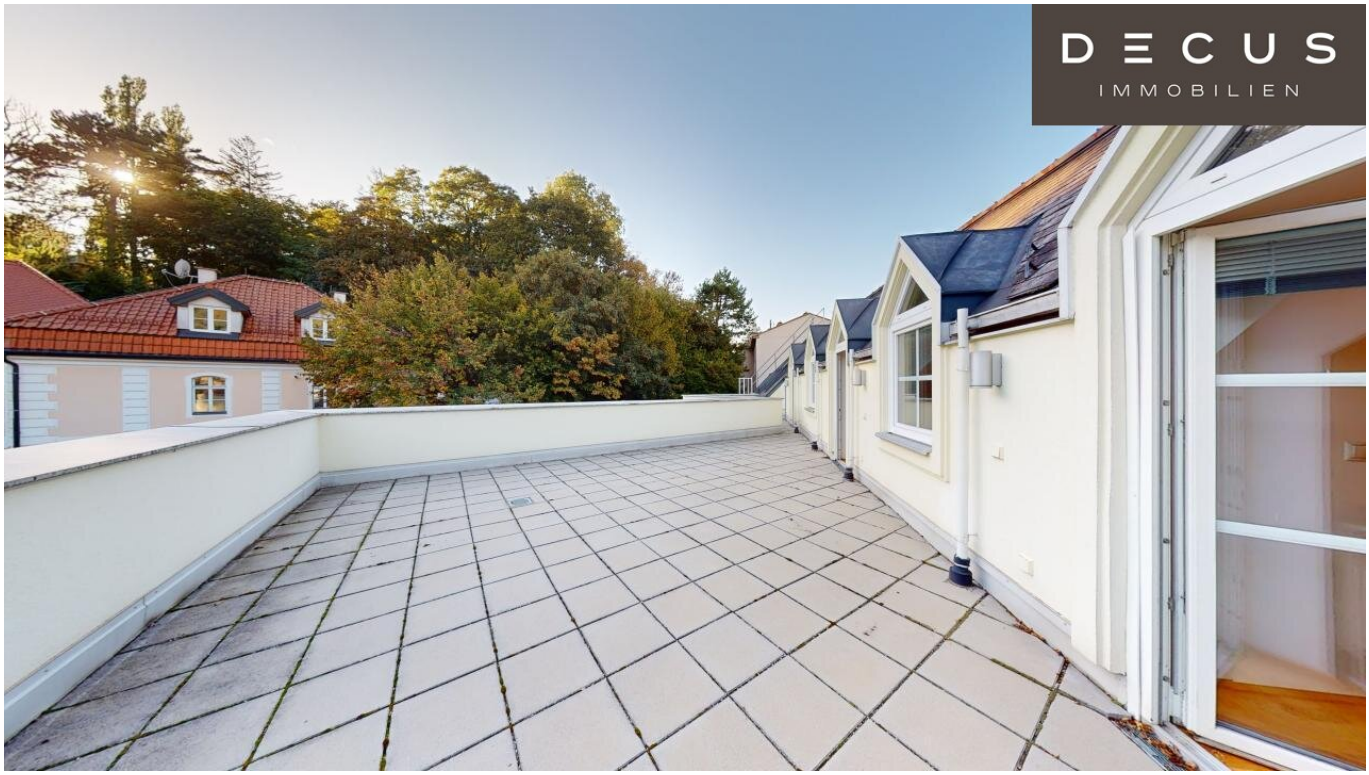


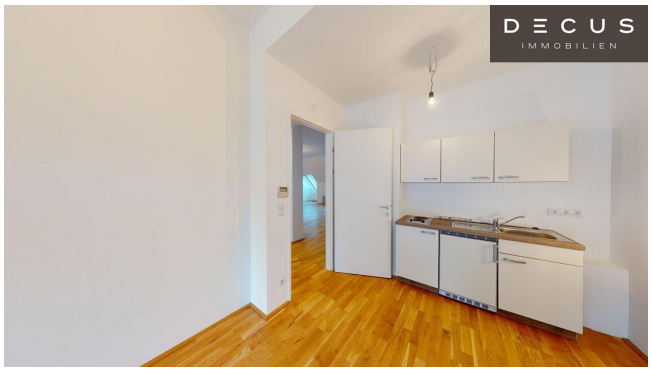


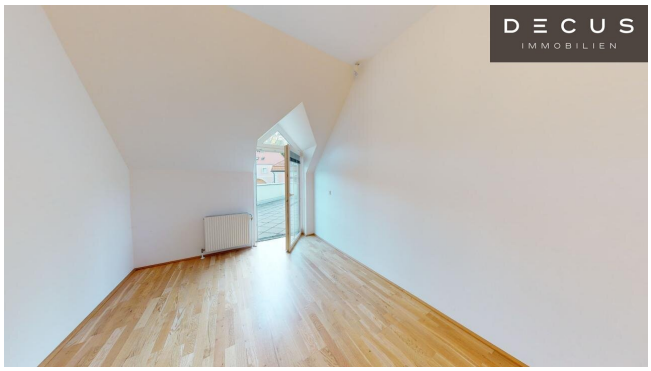

DECUS
IMMOBILIEN

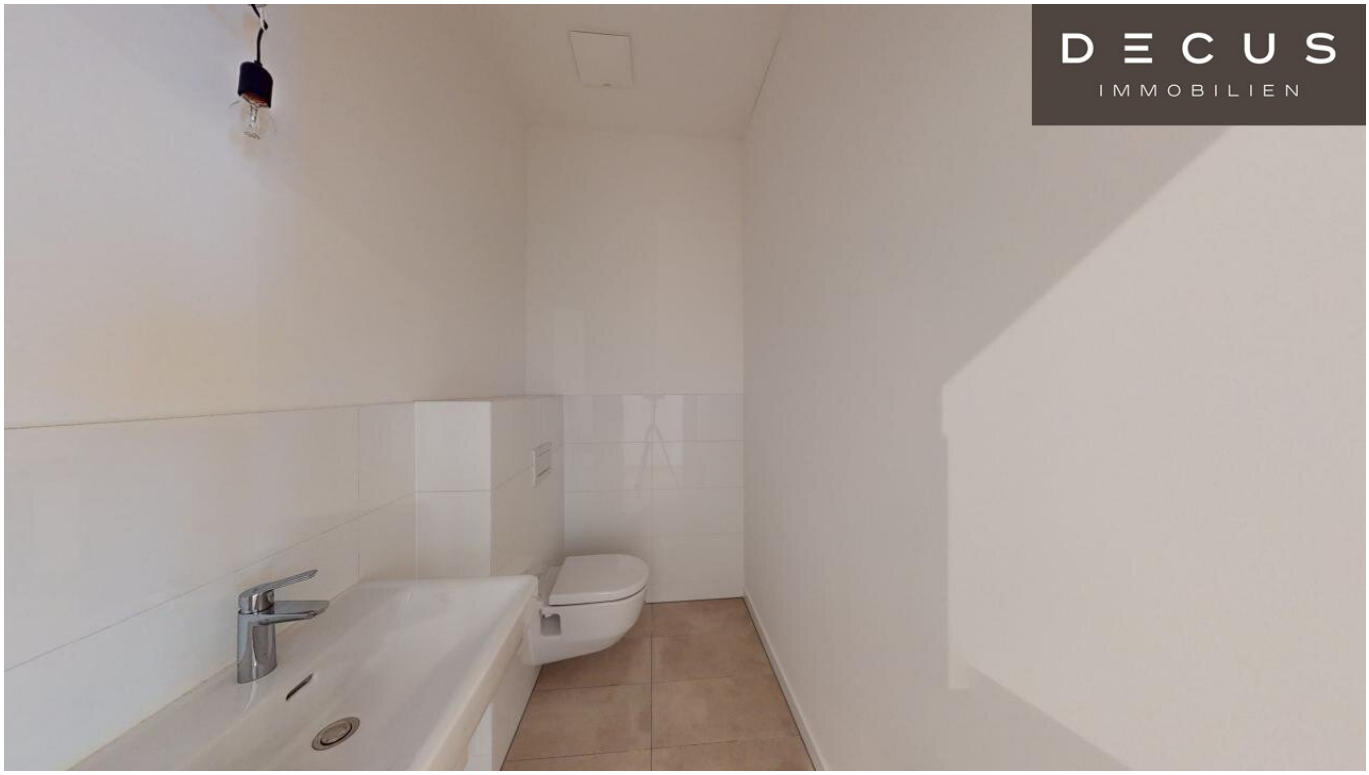

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

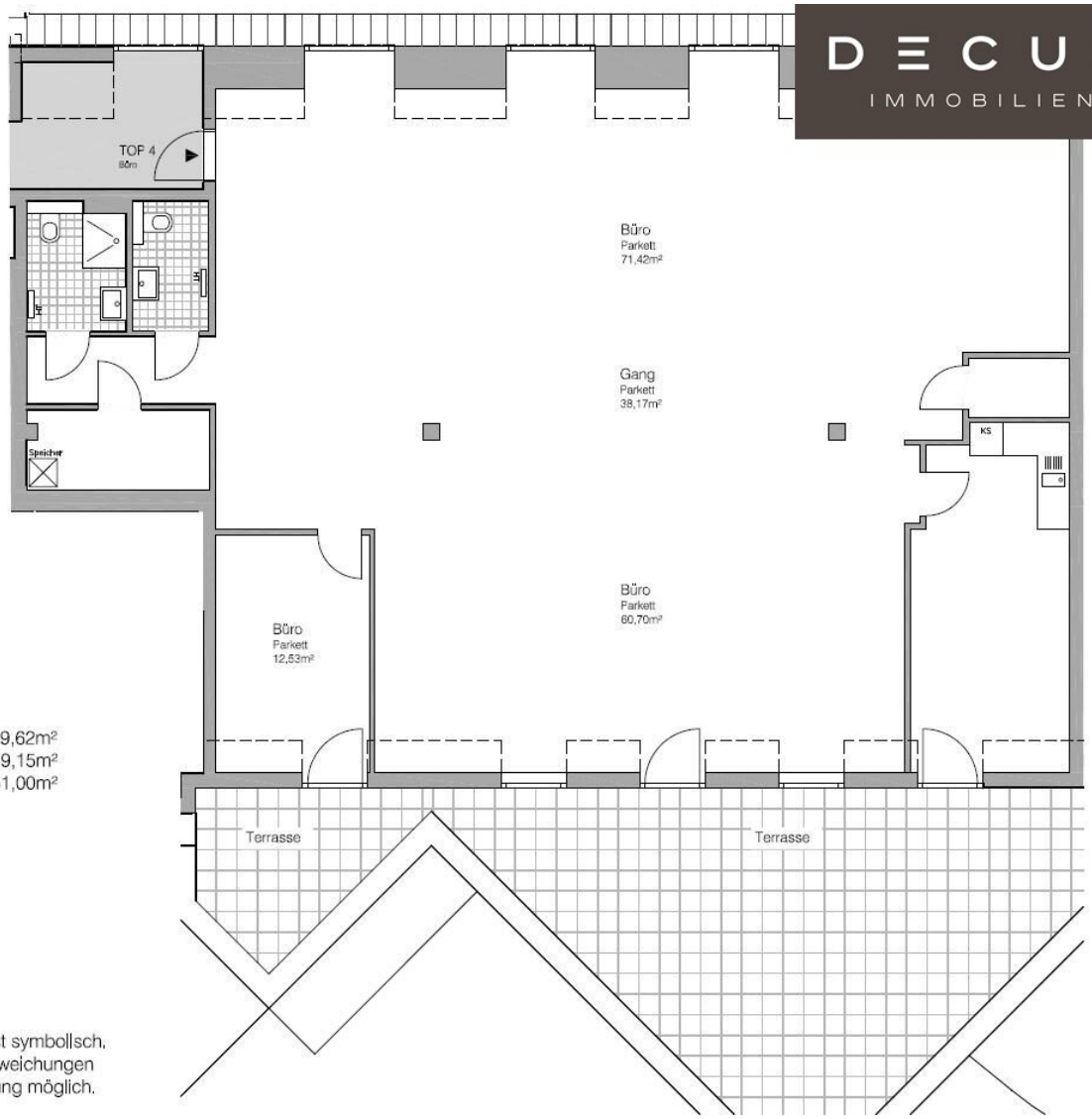








DECUS
IMMOBILIEN



Fläche Top 4:

	219,62m²
Terrasse	9,15m²
Terrasse	51,00m²

N

PlanInhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In der wunderschön gelegenen Liegenschaft in NEUWALDEGG gelangt eine sanierte, helle und **BEZUGSFERTIGE** ca. 219 m² große Bürofläche zur Vermietung.

Die Einheit ist lichtdurchflutet und bietet ein sehr angenehmes Arbeits-Ambiente. Der großzügige Terrassenbereich rundet das herrliche Büro ab.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Grün-Lage des 17. Bezirks und ist derzeit offen gestaltet.

Im Haus direkt befindet sich eine Filiale der Spar-Gourmet-Supermarktkette.

Für Erholung und Aktivität sorgt der nahe gelegene Schwarzenbergpark, der Pötzleindorfer Schlosspark und die Marswiese.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre Laufzeit, 3 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 4 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.976,58/Monat/netto

Betriebskosten inkl. Lift und Heizung: ca. € 944,37/Monat/netto

Gesamtmiete inkl. 20% Ust.: € 3.505,14 exkl. Strom

AUSSTATTUNG:

- Öffenbare Fenster
- Flexible Raumeinteilung
- Fliesen-/Parkettboden
- eingerichtete Teeküche
- getrennte Sanitäreinheiten
- Dusche
- Bodendosen
- Kühlung via FanCoils
- 2 Terrassen ca. 9 m² + ca. 51 m²
- Personenlift

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 141,60 kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus, Preis auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Autobus Linie 43 - Station Neuwaldegg

U5 - voraussichtlich ab 2026

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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

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

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap