

**+++ Modernes Büro- und Geschäftshaus direkt an der U4  
| STORCHENGASSE 1**



**Objektnummer: 250836/3**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	718,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.257,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.721,22 €
<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

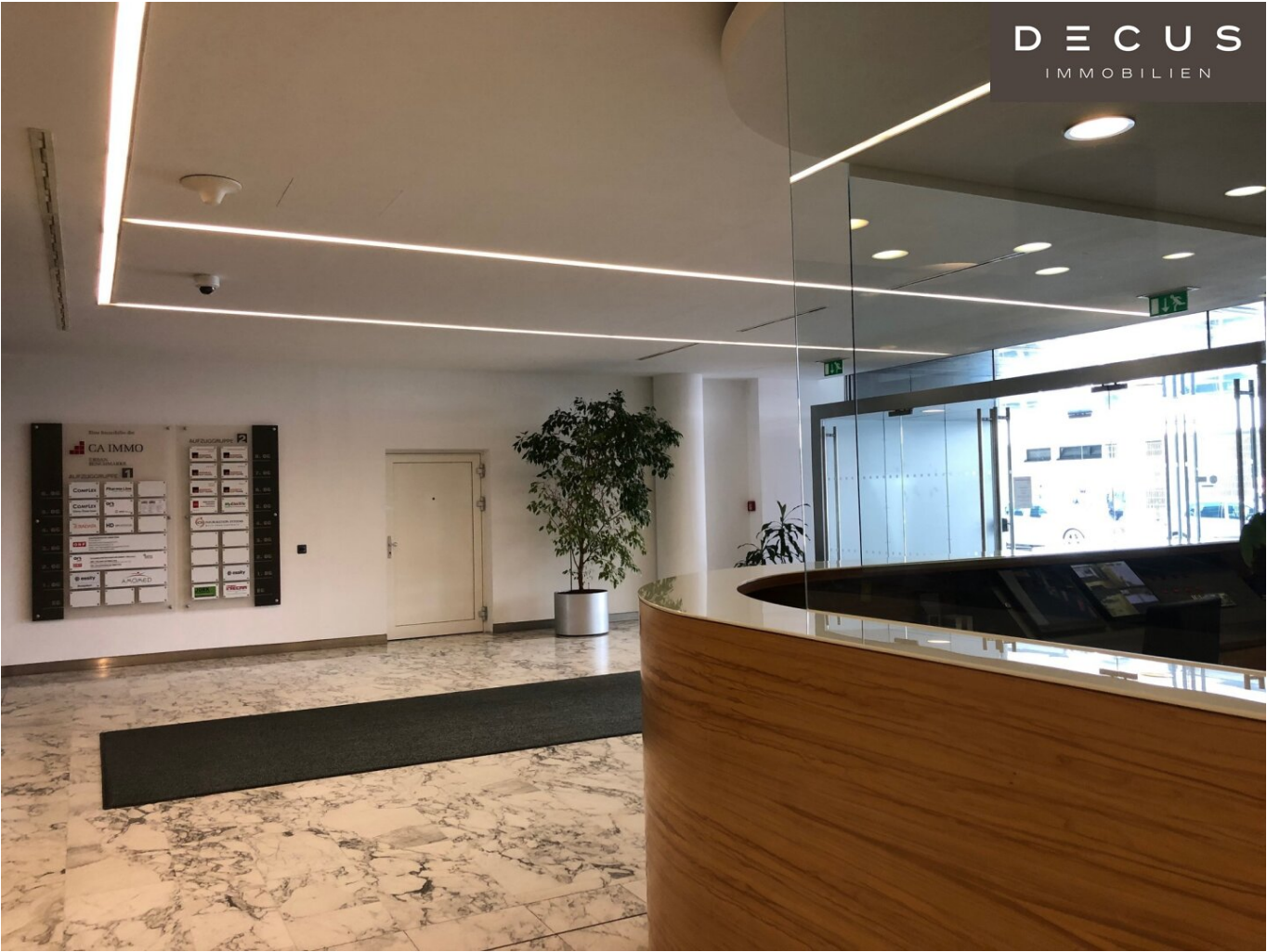


### Sonja Macho

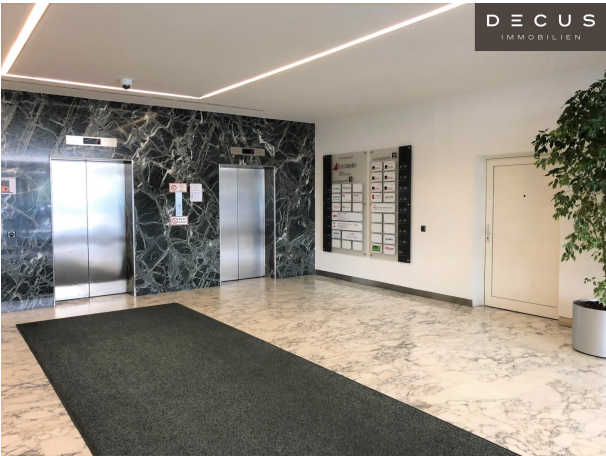
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1  
H +43 664 44 53 56 1  
F +43 1 35 600 10

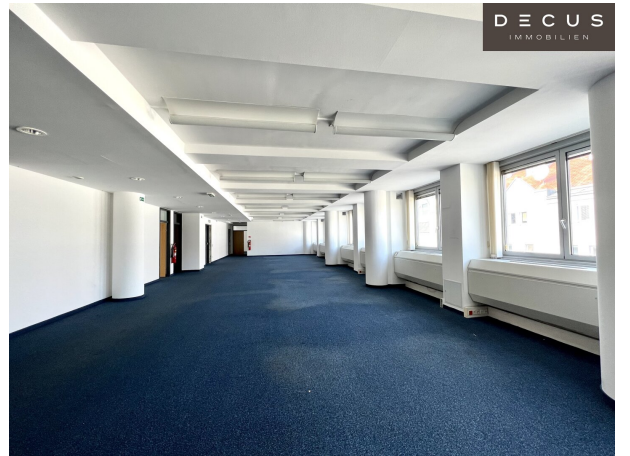
DECUS  
IMMOBILIEN



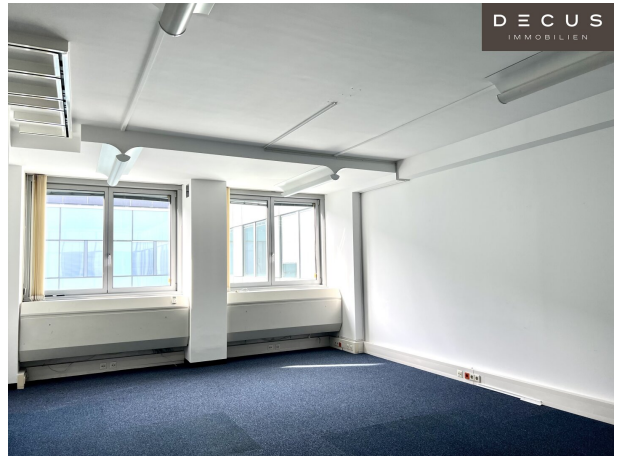
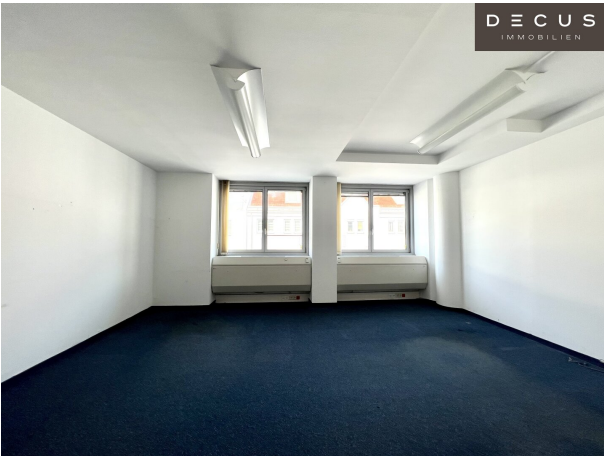
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

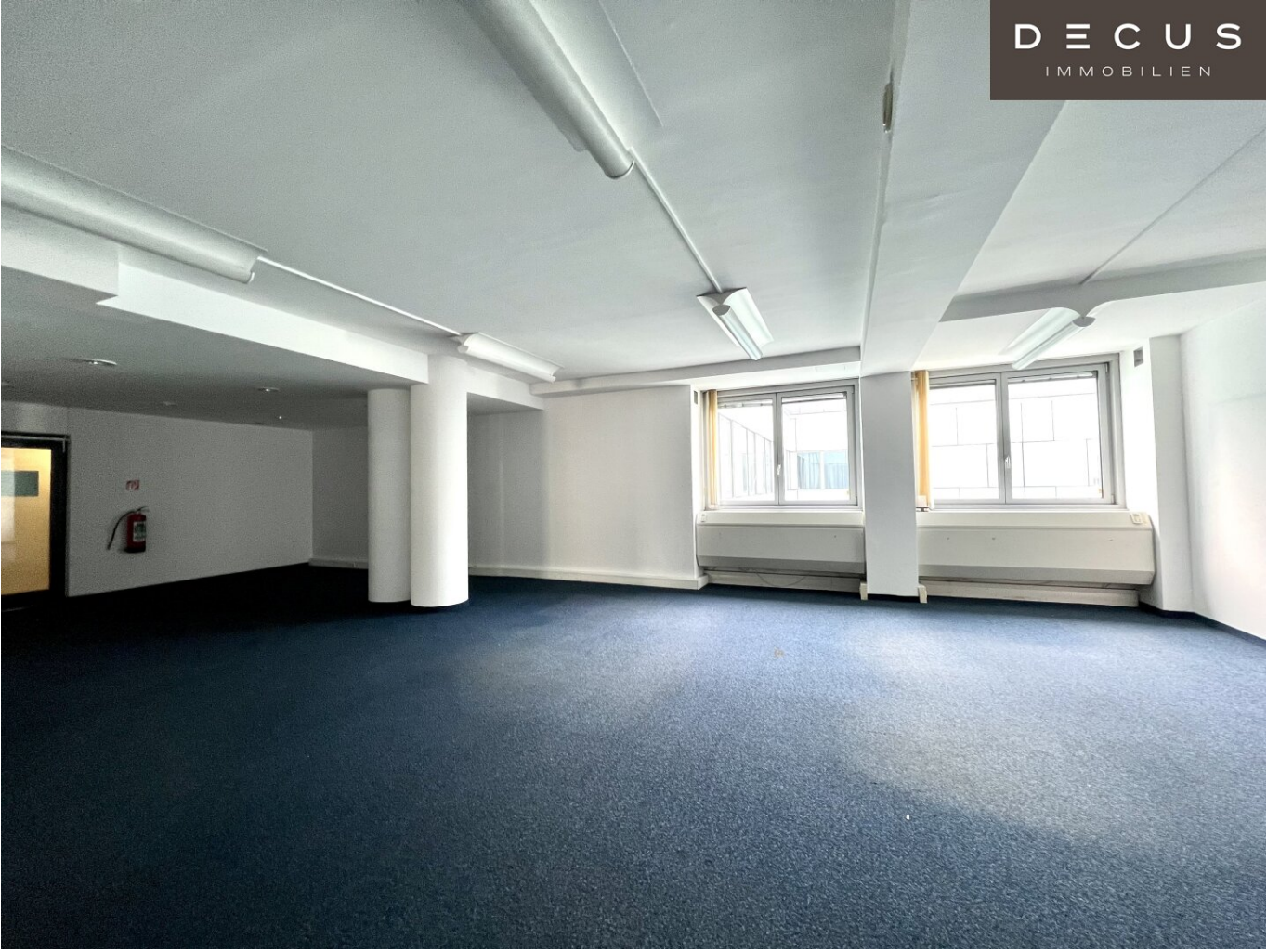




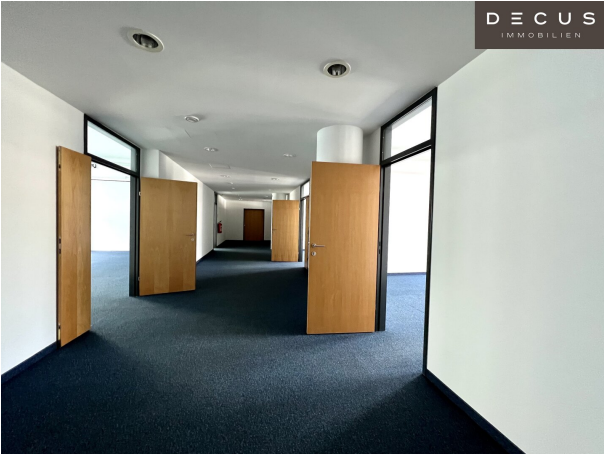




DECUS  
IMMOBILIEN

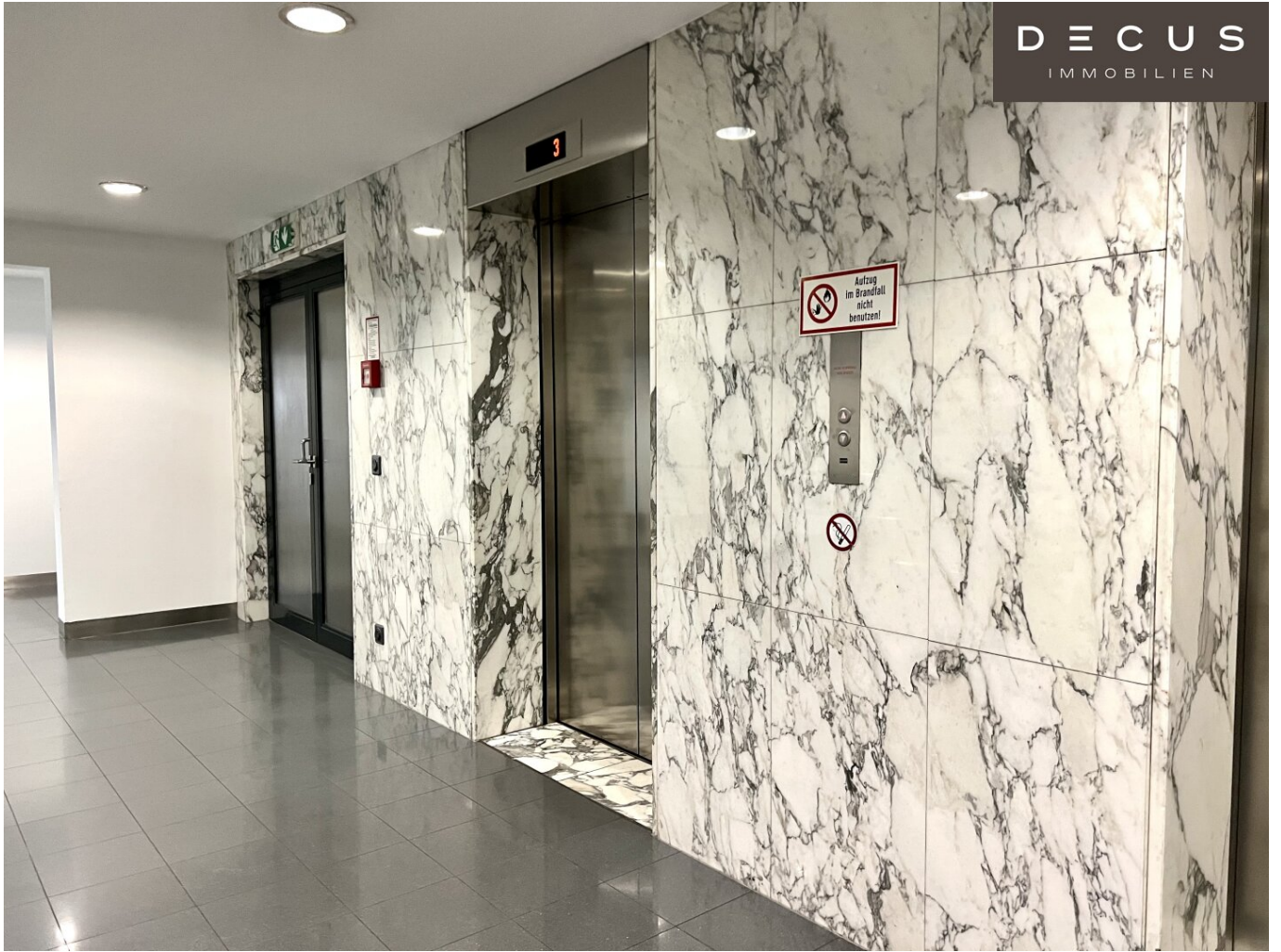


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Das moderne Bürohaus an der Wienzeile umfasst eine Nutzfläche von 16.800 m<sup>2</sup>. Der Bürokomplex besteht aus zwei unterschiedlich großen Gebäuden, die dank der großzügigen Glasflächen helle und freundliche Räume bieten. In der unmittelbaren Umgebung sticht das Gebäude durch seine auffällige, dunkelgrüne Fassade hervor.

Das Bürohaus befindet sich in bester Lage mit guter Infrastruktur. Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel (U4/U6 Station Längenfeldgasse) sind in unmittelbarer Nähe. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten unter anderem die nahe gelegene Meidlinger Hauptstraße und das U4-Center Meidling. Verkehrsknotenpunkte wie der West- und Hauptbahnhof, der Flughafen Wien sowie die Innenstadt sind von der Linken Wienzeile hervorragend und schnell erreichbar.

Direkt gegenüber der Liegenschaft befindet sich ein SPAR Lebensmittelmarkt und das Star Inn Hotel Schönbrunn.

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

**Lagerfläche** im Haus auf Anfrage

## Ausstattung:

**Büro, 4.OG ca. 718 m<sup>2</sup>**

- **Großzügiger Empfang**
- **9 Büroräume**
- **1 Großraumbüro**
- **3 Archivräume**



- **flexible Raumeinteilung möglich**

- **Teppichboden**

- **Serverraum**

- **engerichtete Teeküche**

- **getrennte Sanitäreinheiten**

- **Kühlung via FanCoils**

- **öffenbare Fenster**

- **behindertengerechtes WC im EG**

- **WC's im EG außerhalb der Fläche**

- **Fahrradraum**

- **2 Personenaufzüge**

- **24h Portier**



**Energieausweis** liegt vor:

Heizwärmebedarf: 64kWh/m<sup>2</sup>.a

**Stellplätze:**

Garage im Haus, **derzeit ausreichend Stellplätze vorhanden**

€ 120,00/Stellplatz/Monat

*Kurzparkbereich für Besucher*

**Verkehrsanbindung:**

Öffentlich bestens erreichbar U4 ,U6 (Längenfeldgasse), Autobus Linie 10A, 12A, 15A, 63A

Individuell über die Hauptverkehrsachsen ist eine gute Anbindung gegeben: Wiental/Westeinfahrt und Westautobahn, Gürtel, Grünbergstraße zur Süd-Ost-Tangente und Südautobahn

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap