

## **Modernisiertes Bürohaus beim EKZ-Auhof für eine Firmenniederlassung**



**Objektnummer: 6774**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	2.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	35
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	29.900,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.600,00 €
<b>USt.:</b>	5.980,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



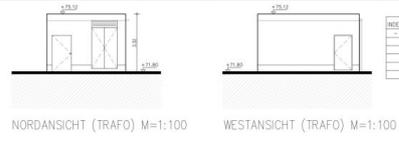
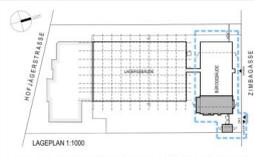
**Mag. Gregory Zauner**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

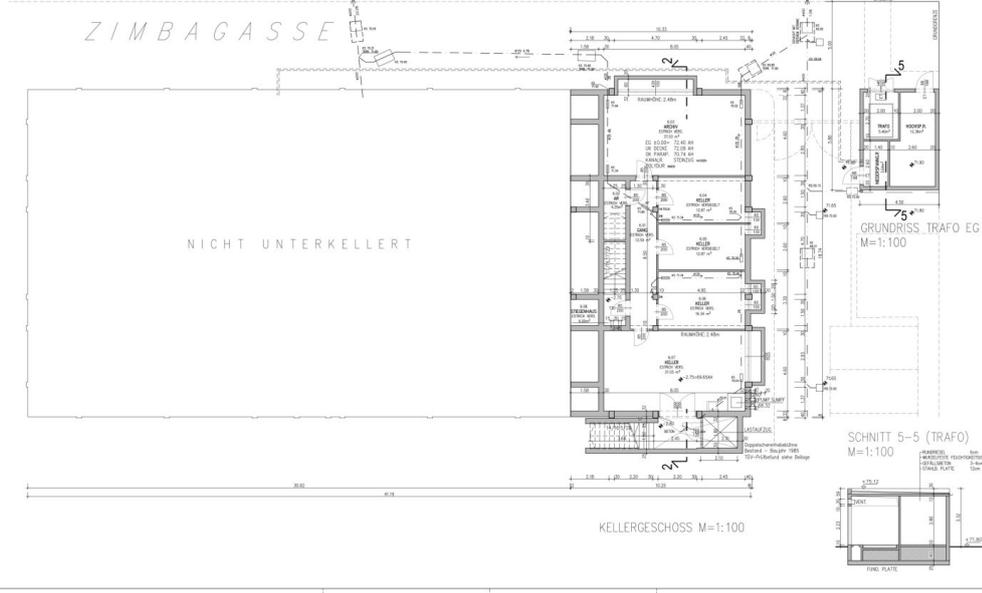
T +43 1 342 222 54  
H +43 699 171 133 72  
F +43 1 342 222 11







INDEX	GRANDRISSTRAFO	GRANDRISSTRAFO	NAME	DATUM
1	GRANDRISSTRAFO	GRANDRISSTRAFO	1	14.05.2014



### LEGENDE

	BESTAND (GRAU)
	REGENBRASSERKANAL
	SCHMUTZBRASSERKANAL
	MISCHBRASSERKANAL

DÄMMUNG WEICH  
 DÄMMUNG HART  
 ±0.00 = +72.40m

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERWENDET, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN!

### BESTANDSPLAN

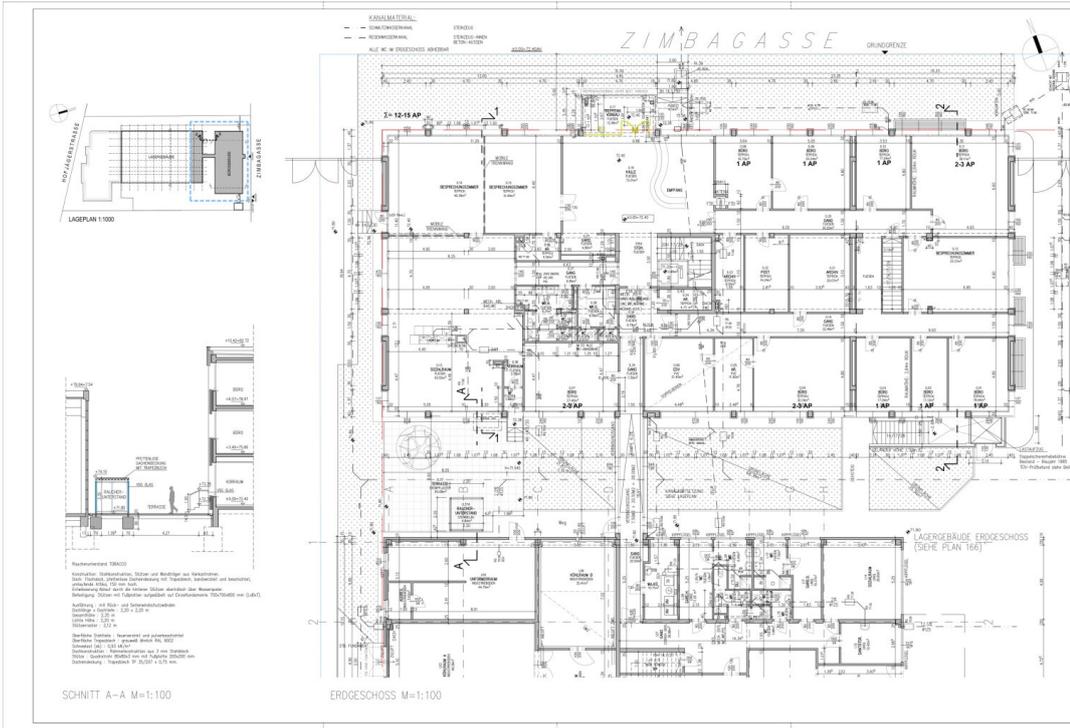
BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE DER FIRMA  
**MERCK GMBH.**  
 IN WIEN 14, AUHOF, ZIMBAGASSE 5

GRUNDSTÜCKNUMMER 137/42, 3/79  
 ORTSANZEICHNUNG 102  
 KATASTRALGEMEINSCHAFT WEDLINGAU, AUHOF

PLANNAHME  
 GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS (BÜRO)  
 + TRAFOS: GRUNDRISS EG, ANSICHTEN + SCHNITT 5-5

<b>BAUHERBER</b> MERCK GmbH ZIMBAGASSE 5 1147 WIEN	<b>GRUNDENTWURFER</b> HILGER BAUSTRÄUER GMBH HEIDENBERG HAUPTSTRASSE 31 1130 WIEN
<b>BAUVERLEHNER</b> SEI	<b>PLANVERFASSTER</b> SEI

PROJEKT	DATE	GEZ.	DATUM	MASSSTAB	PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER
0.36m <sup>2</sup>	10.2014	LZ/EF	14.05.2014	1:100	2010-25	161



### LEGENDE

	BESTAND (GRAU)
	ABBRUCH (GELB)

NO. /	GRUNDRISS	NAME	DATUM
1	GRUNDRISS ERDESCHOSS		14.05.2014

DAWUNG MECH. --- REGENWASSERKANAL  
 DAWUNG HAFT --- SCHWÄRMWASSERKANAL  
 ±0,00 = +72,40m --- MICHWASSERKANAL  
 ÜBERWIENERULL

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERWENDET, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN!

### BESTANDSPLAN

PAGE 3

BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE DER FIRMA

MERCK GMBH.

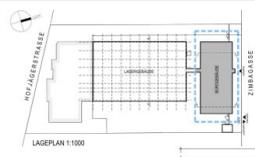
IN WEN 14. ALHOF, ZIMBAGASSE 5

GRUNDSTÜCKSNUMMER 127/AL 2/19  
ENKAZENR. 122  
MFKSTANDEWENDE WEIDENAU RUMPF

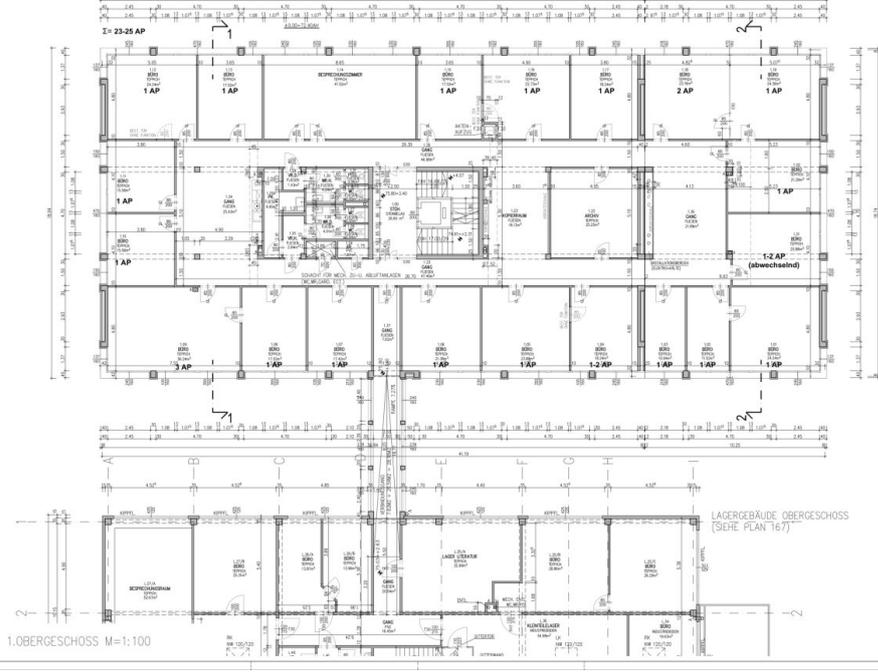
PLANWIRKT: GRUNDRISS ERDESCHOSS (BÜRO)  
 SCHNITT A-A (RAUCHERUNTERSTAND)

<b>BAUWERK</b> MERCK GmbH ZIMBAGASSE 5 1147 WEN	<b>GRUNDGEOMETRIE</b> HAUSER BAUFREIER GRUND HEUTZIGER WIRTSCHAFTSFLÄCHE 31.110 qm
<b>BAUFÜHRER</b> SET <small>SET BAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH</small>	<b>PLANNER/ZEICHNER</b> SET <small>SET BAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH          SETBAUPLANLEISTUNG GMBH</small>

GRÖÖZE	DATE	SEZ.	SATIN	WOCHE	PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER
0,53m <sup>2</sup>	14.05.2014	LZ/AF	14.05.2014	1.500	2010-25	162



# ZIMBAGASSE

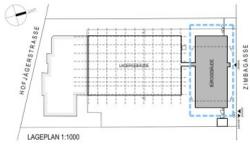


## LEGENDE

BESTAND (GRAU)	
INDEX	SEITE
ORIGINAL BESTANDSPLAN	14.05.2014
NAME	EF
DATUM	
DAMMUNG WEICH DAMMUNG HART $\pm 0.00 = +72.40m$ ÜBER WIENER NULL	
REGENWASSERKANAL	SCHMUTZWASSERKANAL
DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERWENDET, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN.	

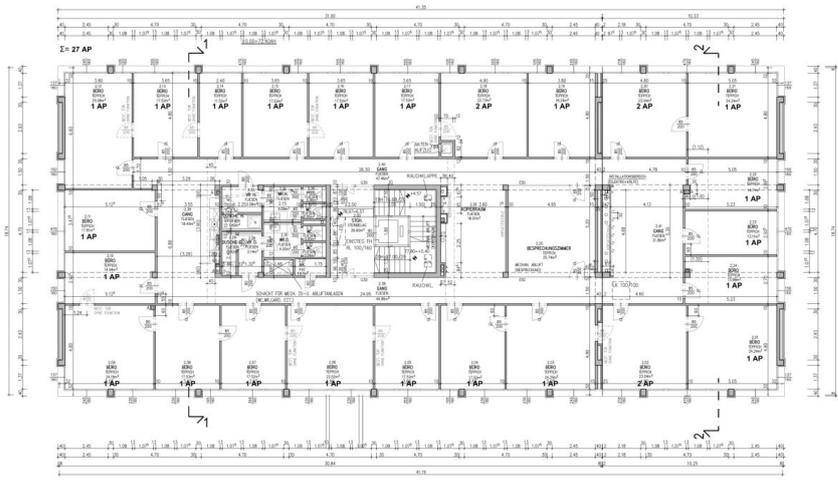
## BESTANDSPLAN

BÜRO- UND LAGERGEBAUDE DER FIRMA <b>MERCK GMBH.</b>	
IN WIEN 14. AUHOF, ZIMBAGASSE 5	
GRUNDSTÜCKSNUMMER	137/42, 3/19
ERLAGEZAHLE	122
KATASTRALBEZEICHNUNG	WEDLINGAU, AUHOF
PLANNUMMER GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS (BÜRO)	
BAUBEHÖRDE	
BAUHERER	GRUNDEIGENTUMER
MERCK GmbH ZIMBAGASSE 5 1147 WIEN	HAZEL BAUTRÄGER GMBH REIZWIENER HAUPTSTRASSE 31 1130 WIEN
BAUVERSEHRER	PLANKONSTRUKTIVEUR
	<b>SET</b> BAUFELDENTWICKLUNG GmbH
GRÖSSE	0,37m <sup>2</sup>
DATE	bp 2014
DEZ.	LZ/EF
DATUM	14.05.2014
MASSSTAB	1:500
PROJEKTNUMMER	2010-25
PLANNUMMER	163



NECKI	GEÄNDERT	NAME	DATUM
-	-	ORIGINAL BESTANDSPLAN	EF 14.05.2014

ZIMBAGASSE



2.OBERGESCHOSS M=1:100

LEGENDE

	BESTAND (GRAU)
	REGENWASSERKANAL
	SCHUTZWASSERKANAL
	MISCHWASSERKANAL
	DÄMMUNG WEICH
	DÄMMUNG HART

±0.00 = +72.40m

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERWENDET, VERWELFÄLTIGT, NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN!

BESTANDSPLAN

BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE DER FIRMA MERCK GMBH. IN WIEN 14, AUHOF, ZIMBAGASSE 5						
GRUNDSTÜCKSNUMMER 137/42; 3/79 ORTSANZEICHEN 122 KATASTRALGEMEINSCHAFT MEDUNGAU, AUHOF						
PLANNAHME GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS (BÜRO)						
BAUFÖHRER MERCK GmbH ZIMBAGASSE 5 1147 WIEN		GRUNDENTWURFER HILGER BAUFÖHRER GMBH HELDENFELD STRASSE 31 1130 WIEN				
BAUFÖHRER SEI BAUPROJEKTENTWICKLUNG GMBH KLOBERGSTRASSE 27B 1150 WIEN www.sei.at		PLANNEUFASSER SEI BAUPROJEKTENTWICKLUNG GMBH KLOBERGSTRASSE 27B 1150 WIEN www.sei.at				
GRÖSSE	DATUM	GEZ.	DATUM	MASSSTAB	PROJEKTNUMMER	PLANNUMMER
0,36m <sup>2</sup>	bp 2014	LZ/EF	14.05.2014	1:500	2010-25	164

## Objektbeschreibung

Vermietet werden dreigeschoßige Büroflächen (1./2.OG/UG) mit Keller eines renovierten Bürohauses in Wien-West im Gewerbepark beim Auhof-Center im 14. Bezirk, welches derzeit noch bis am 30.09.2024 als Firmenniederlassung von der Fa. Merck genutzt wird. Das Objekt verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Weiters besteht die Möglichkeit zur Anmietung von ca. 35 Stellplätzen am Grundstück.

Das Objekt wird mit einer Staffelmiete angeboten wie folgt: 1J. € 11,00 / 2J. € 12,00 / 3J. € 13,00 je pro m<sup>2</sup> zzgl. Betriebskosten und 20% Ust.

Das Objekt wird vermietet wie liegt und steht und ist ab 01.10.2024 verfügbar.

### Aufteilung:

- Erdgeschoss: Empfangsbereich mit Lobby, mehreren Büroräumen und einem Sozialraum mit Küche.
- 1. Obergeschoss: 20 Zimmern, 1 Besprechungszimmer, einer Küche mit Sozialbereich, 2 Archiven und mehreren Sanitäranlagen (individuell begehbar).
- 2. Obergeschoss: 24 Zimmern, 1 Besprechungszimmer, einer Küche mit Sozialbereich, 2 Archiven und mehreren Sanitäranlagen (individuell begehbar).
- Keller (128,73 m<sup>2</sup>): 4 Räume, ein großes Archiv, sowie der Serverraum mit allen Anschlüssen.

Die genaue Raumaufteilung ist in den Bestandsplänen ersichtlich und kann bei näherer Interesse zugeschickt werden.

**Gesamtnutzfläche ca. 2.300 m<sup>2</sup>**

### Ausstattung:

- IT Verkabelung (CAT-7)
- Fernwärme
- Serverraum

- Einbauküche / Teeküche in jeden Stock
- Fliesenböden + Teppichboden

### **Infrastruktur:**

Dieses Objekt befindet sich im Westen von Wien Nähe A1-Auffahrt in einem Gewerbepark und unmittelbarer Nähe des Auhof Centers mit allen Shops des täglichen Bedarfs. Der Bahnhof "Weidlingau" befinden sich nur 750m entfernt und weitere öffentliche Verkehrsanbindungen sind die Buslinien 50A und 60B, deren Station sich direkt vor dem Objekt befindet.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap