

**++NEU++Tolle Büros in guter Lage! Top 138a**



**Objektnummer: 57877**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	29,52 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	29,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaltmiete (netto)	449,05 €
Kaltmiete	583,33 €
Miete / m <sup>2</sup>	15,21 €
Betriebskosten:	134,28 €
USt.:	116,67 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

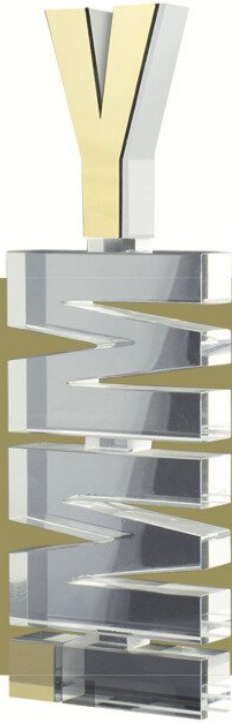
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











**IMMY 2019 GOLD**  
**Makler**  
**Adonia Immobilien GmbH**

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese ca. **30m<sup>2</sup> große, sehr helle Büroräumlichkeit** im 11. Wiener Gemeindebezirks.

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

**In diesem Bürokomplex stehen bzw. entstehen noch weitere Büros zur Vermietung.**

### Räumlichkeiten:

Diese konkrete Einheit teilt sich wie folgt auf:

- 1 Zimmer

(Siehe Plan und Bilder des Nachbarbüros)

### Zustand:

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gebrauchten aber sofort beziehbaren Zustand.

### Haus:

Die Büros befindet sich in einem Büroneubau in der Simmeringer Hauptstr.. Vor dem Bürokomplex stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die allgemeinen WC-Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind ausreichend vorhanden.

### Infrastruktur:

Das Gebäude ist in unmittelbarer Nähe zum 3. Tor des Zentralfriedhofes gelegen. Direkt im Gebäude befindet sich eine Spar-Filiale.

### Verkehrsanbindung:

Das Büro ist über die Straßenbahnlinie 6 sehr gut öffentlich angebunden.

**Preis:**

Die monatliche **Gesamtmiete** (inkl. BK und Ust) beträgt 700,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre!

**Mietbeginn:** ab sofort

**Kaution:** 3 Monatsmieten

**Provision:** 3 Monatsmieten + 20 % USt

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap