

**!!! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG !!! HOCHWERTIGES 4
- ZIMMER BÜRO/PRAXIS / NÄHE U3 ENKPLATZ**



Raum A (O)

Objektnummer: 120867

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leberstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaltmiete (netto)	1.715,99 €
Kaltmiete	1.951,83 €
Betriebskosten:	235,84 €
USt.:	47,17 €
Provisionsangabe:	

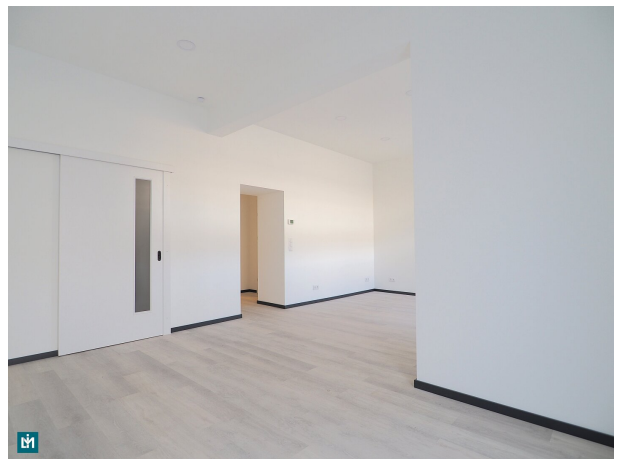
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

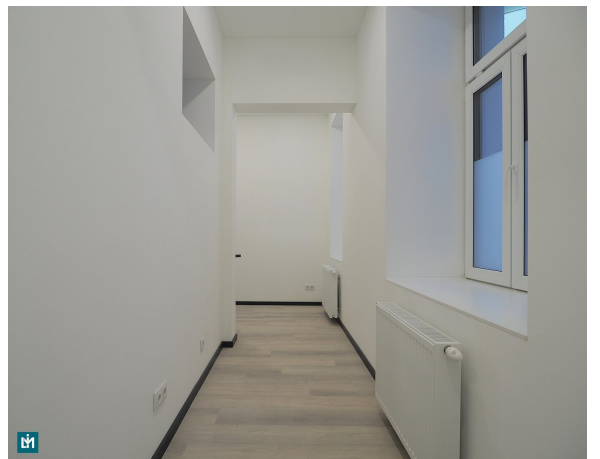
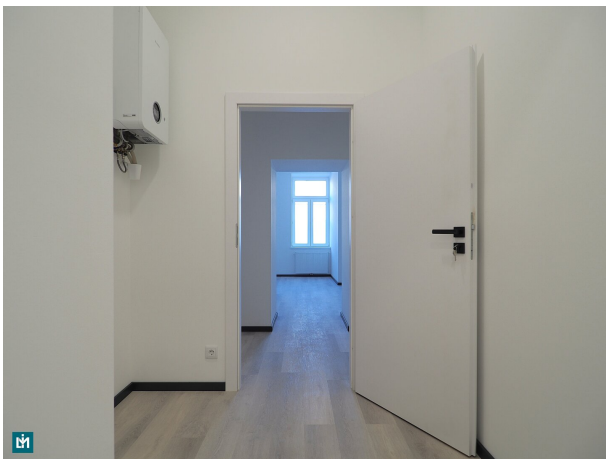
Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH







Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses moderne und frisch sanierte **4 - Zimmer Büro/Praxis**, mit **ca. 100m²**, in **guter Lage** des **11. Wiener Gemeindebezirks (Simmering)**. Dieses Objekt bietet Ihnen eine **hochwertige Arbeitsumgebung** und ist am neuesten Stand der Technik. Die **Klimaanlage** gewährleistet auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima. Dank der umfassenden Sanierung ist das Büro/Praxis sofort bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Start-ups, Agenturen oder etablierte Unternehmen.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss**, ist von der **Straße** sowie vom **Stiegenhaus** begehbar und ist **östlich** als auch **westlich** ausgerichtet.

Die Liegenschaft verfügt über eine **schöne Raumaufteilung**, ist **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich/Raum A (ca.33m²) O
- Raum B (ca.18m²) O
- Raum C (ca.17m²) W
- Raum D (ca.10m²)
- Gang
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Teeküche W

Die Raumhöhe beträgt **ca. 3m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Dipl. Ing. Alfred Sterzer Ges.m.b.H.**.

Das Büro/Praxis liegt in der Leberstraße und ist optimal an die städtische Infrastruktur angebunden. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die sich ideal für Pausen oder Geschäftstermine eignen. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine bequeme Anfahrt für Sie, Ihre Mitarbeiter und Kunden.

Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **6, Station Geiereckstraße** (Burggasse, Stadthalle-Geiereckstraße), **11, Station Polkorabplatz** (Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), **71, Station Hauffgasse** (Börse-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), **69A, Station Geiselbergstraße** (Hauptbahnhof-Simmering), **U3, Station Enkplatz** (Simmering-Ottakring).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3 MONATSMIETEN ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. DIE MIETE IST ALS NETTOMIETE ANGEFÜHRT.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit

dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap