Attraktives 10-Zimmer Büro/Praxis Nähe Enkplatz



Objektnummer: 4457

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	697,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	5
Heizwärmebedarf:	A 6,53 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 9,01
Kaltmiete (netto)	11.849,00 €
Kaltmiete	13.944,92 €
Betriebskosten:	1.881,09 €
Heizkosten:	466,49 €
USt.:	2.882,29 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

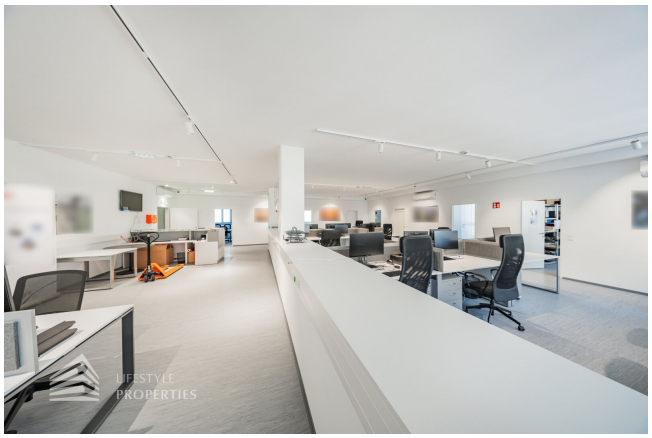
Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

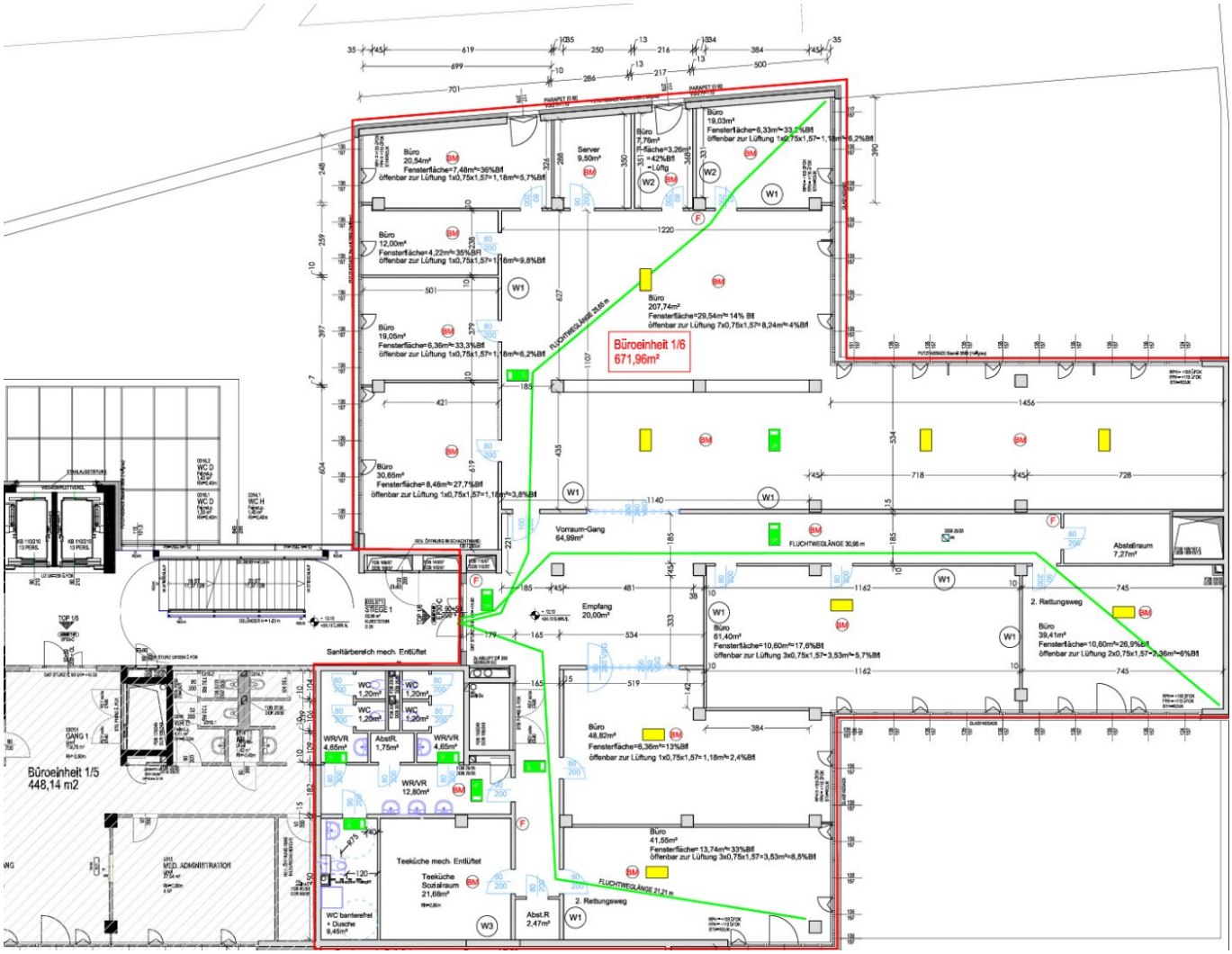

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


Büroeinheit 1/6
671,96m²
Büroeinheit 1/5
448,14 m2
Büro
20,54m²
Fensterfläche=7,48m²=36%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=5,7%Bf
Server
9,50m²
Büro
7,78m²
Fl-fläche=3,26m²
=42%Bf
=Lüftg
Büro
19,03m²
Fensterfläche=8,33m²=33,3%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=6,2%Bf
Büro
12,00m²
Fensterfläche=4,22m²=35%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=9,8%Bf
Büro
19,05m²
Fensterfläche=6,36m²=33,3%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=6,2%Bf
Büro
30,65m²
Fensterfläche=8,48m²=27,7%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=3,8%Bf
Büro
207,74m²
Fensterfläche=29,54m²= 14% Bf
öffenbar zur Lüftung 7x0,75x1,57= 8,24m²=4%Bf
FLUCHTWEGLÄNGE 29,85 m
Vorraum-Gang
64,99m²
FLUCHTWEGLÄNGE 30,95 m
Abstellraum
7,27m²
Empfang
20,00m²
Büro
61,40m²
Fensterfläche=10,60m²=17,6%Bf
öffenbar zur Lüftung 3x0,75x1,57=3,53m²=5,7%Bf
2. Rettungsweg
Büro
39,41m²
Fensterfläche=10,60m²=26,9%Bf
öffenbar zur Lüftung 2x0,75x1,57=2,36m²=6%Bf
Büro
48,82m²
Fensterfläche=6,36m²=13%Bf
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=1,18m²=2,4%Bf
Büro
41,55m²
Fensterfläche=13,74m²=33%Bf
öffenbar zur Lüftung 3x0,75x1,57=3,53m²=8,5%Bf
FLUCHTWEGLÄNGE 21,21 m
2. Rettungsweg
Sanitärbereich mech. Entlüftet
WC 1,20m²
WR/VR 4,65m²
Abstr. 1,75m²
WR/VR 12,80m²
Teeküche mech. Entlüftet
Teeküche Sozialraum 21,68m²
WC barrierefrei + Dusche 9,48m²
Abst.R 2,47m²
M.O. ADMINISTRATION
STIEGE 1
GANG 1
W1
W2
W3
F
BM

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein 10-Zimmer Büro/Praxis im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering.

Die moderne Bürofläche befindet sich im 3. Stockwerk eines Neubaugebäudes und verfügt über ca. 697 m². Bei der Ausstattung wird auf moderne Technik und großem Komfort viel Wert gelegt. Dies beinhaltet zum Beispiel die unsichtbare Verkabelung im Boden, die Kameras sowie die Möglichkeit die Räume individuell zu klimatisieren. Die Immobilie besticht durch die ideale Lage und Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich direkt beim ca. 20 m² großen Empfang. Links vom Empfang erreicht man den ca. 207,74 m² offenen Büroraum, von diesen man fünf weitere Büroräume mit einer Fläche zwischen ca. 12 m² bis ca. 31 m² und den Serverraum betreten kann. Es besteht somit die Option eine bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen einzurichten. Geradeaus vom Empfang gelangt man über einen Gang zu zwei weiteren Büroräumen mit einer Größe von 61,40 m² und 39,41 m². Rechts vom Empfang gelangt man sowohl zu zwei Büroräume von 48,82 m² und 41,55 m². Die vielen Fenster sorgen für ausreichend Licht und eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre. Ein Abstellraum mit ca. 7 m² sowie fünf separate WCs und eine großflächige Einbauküche, die ebenfalls als Sozialraum genutzt werden kann, sind ebenso vorhanden.

Im Gebäude befindet sich eine Tiefgarage, welche mehrere Stellplätze bietet. Ein Garagenplatz kostet pro Monat € 70.- netto zzgl. 20% USt.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. Es befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bank, Drogerien, Apotheke) in der Umgebung und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegende U3-Station Enkplatz gewährleistet. Diese bringt Sie innerhalb kürzester Zeit in die Innere Stadt. Die Buslinien 76A und 76B verkehren zudem direkt vor der Haustüre. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap