Attraktives 6-Zimmer Büro/Praxis, Nähe Enkplatz



Objektnummer: 4859

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	244,11 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 6,53 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 9,01
Kaltmiete (netto)	4.081,98 €
Kaltmiete	4.936,90 €
Betriebskosten:	762,85 €
Heizkosten:	145,37 €
USt.:	1.016,45 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

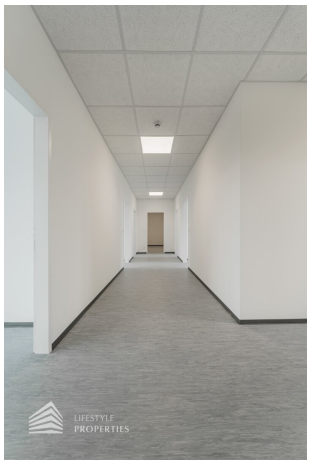
Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

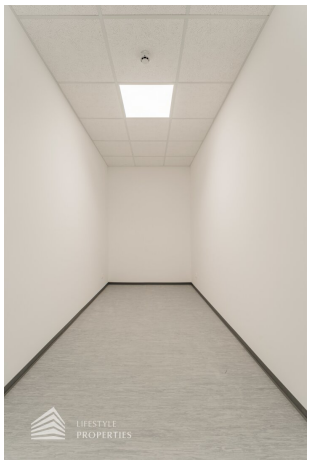
IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

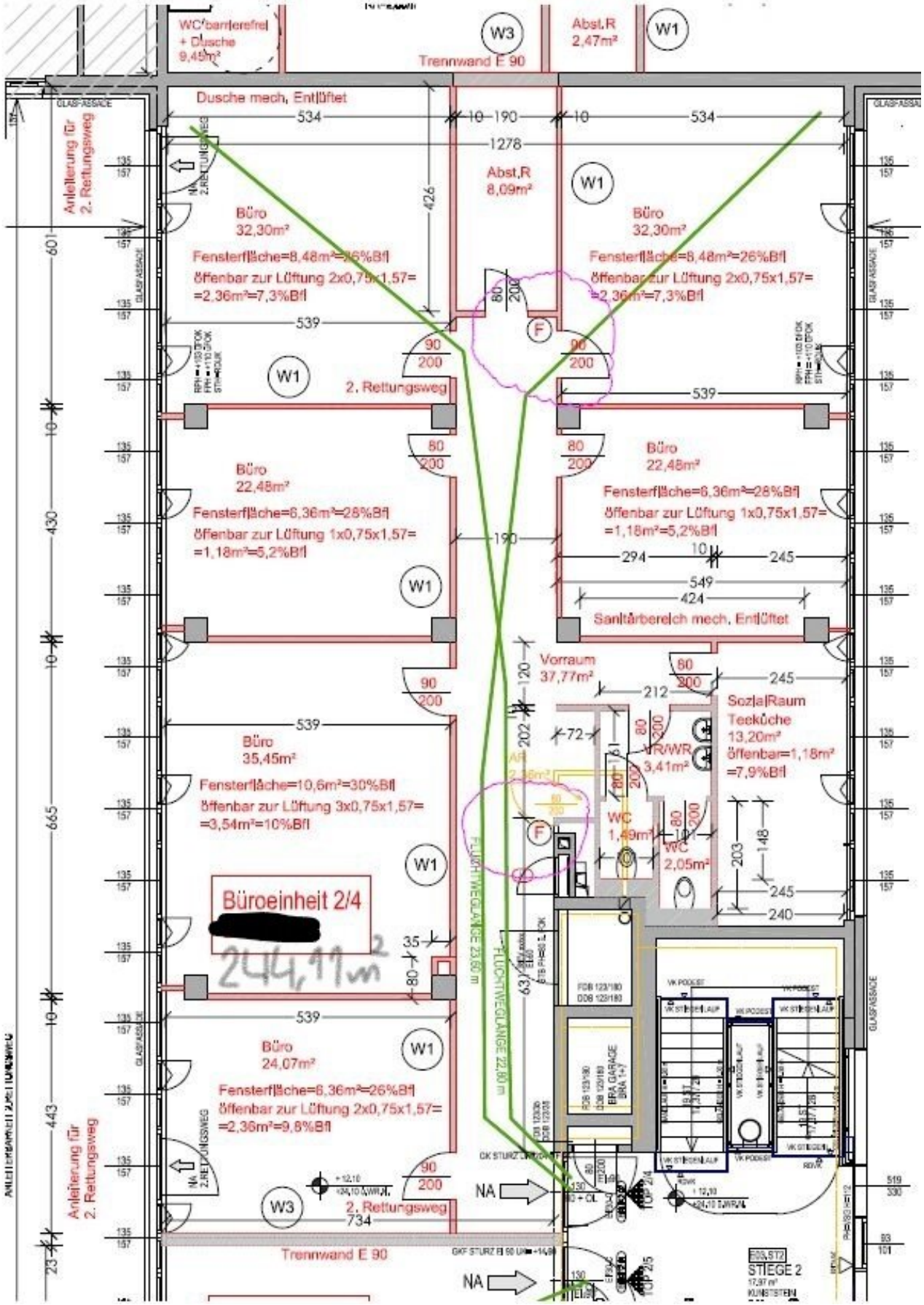

LIFESTYLE
PROPERTIES




LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


WC barrierefrei + Dusche 9,45m²
W3
Trennwand E 90
Abst.R 2,47m²
W1
Dusche mech. Entlüftet
534
10
190
10
534
1278
Abst.R 8,09m²
Anlieferung für 2. Rettungsweg
Büro 32,30m²
Fensterfläche=8,48m²=26%Bfl
öffenbar zur Lüftung 2x0,75x1,57=
=2,36m²=7,3%Bfl
426
539
2. Rettungsweg
Büro 22,48m²
Fensterfläche=6,36m²=28%Bfl
öffenbar zur Lüftung 1x0,75x1,57=
=1,18m²=5,2%Bfl
190
294
245
549
424
Sanitärbereich mech. Entlüftet
Vorraum 37,77m²
212
72
Sozia|Raum Teeküche 13,20m²
öffenbar=1,18m²
=7,9%Bfl
WR/WR 3,41m²
WC 1,49m²
WC 2,05m²
203
148
240
Büro 35,45m²
Fensterfläche=10,6m²=30%Bfl
öffenbar zur Lüftung 3x0,75x1,57=
=3,54m²=10%Bfl
Büroeinheit 2/4
[redacted]
244,11m²
FLUCHTWEGLÄNGE 23,60 m
FLUCHTWEGLÄNGE 22,80 m
Büro 24,07m²
Fensterfläche=6,36m²=26%Bfl
öffenbar zur Lüftung 2x0,75x1,57=
=2,36m²=9,8%Bfl
734
NA
STIEGE 2
17,97 m²
KUNSTSTEIN
601
430
665
443

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein ablösefreies 6-Zimmer Büro/Praxis im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering.

Die moderne Bürofläche befindet sich im 3. Stockwerk eines Neubaugebäudes und verfügt über ca. 244,11 m². Bei der Ausstattung wird auf moderne Technik und großem Komfort viel Wert gelegt. Dies beinhaltet zum Beispiel die unsichtbare Verkabelung im Boden sowie die Möglichkeit die Räume individuell zu klimatisieren. Sie können anhand der ersten sechs Fotos sehen, in welchem Stil das Objekt gestaltet wird (dabei handelt es sich um eine andere Bürofläche im selben Haus). Die Immobilie besticht durch die ideale Lage und Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Sie betreten die Immobilie und gelangen unmittelbar in einen Gang, welcher den zentralen Zugang zu allen sechs Büroräumen mit Größen zwischen ca. 22 bis ca. 35 m² ermöglicht. Es besteht somit die Option eine bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen einzurichten. Die vielen Fenster sorgen für ausreichend Licht und eine angenehme und freundliche Arbeitsatmosphäre. Ein Abstellraum mit ca. 8 m² sowie zwei separate WCs und eine großflächige Teeküche, 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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