

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



**Objektnummer: 61657**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaltmiete (netto)	653,00 €
Kaltmiete	653,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	19,79 €
USt.:	130,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

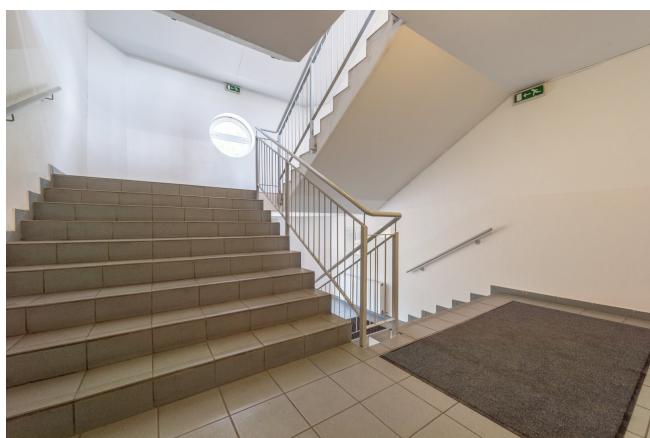
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Attraktives Büro (ca. 33 m<sup>2</sup>) in zentraler Lage des 11. Bezirks zu mieten

Zur Vermietung steht eine ca. 33 m<sup>2</sup> große, helle Bürofläche in einem modernen Bürokomplex direkt an der Simmeringer Hauptstraße.

### **Besichtigung:**

Bitte senden Sie uns unbedingt eine schriftliche Anfrage – wir antworten zuverlässig noch am selben Tag und vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen!

### **Räumlichkeiten & Ausstattung:**

- Büroräume in sehr gutem Zustand
- sofort beziehbar
- teilweise mit Klimaanlage ausgestattet

### **Das Gebäude:**

- moderner Büroneubau
- ausreichend Parkplätze direkt vor dem Objekt
- gepflegte, gemeinschaftlich genutzte Sanitärräume
- im Haus: Spar-Supermarkt für den täglichen Bedarf

### **Lage & Infrastruktur:**

- Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage direkt an der Simmeringer Hauptstraße, einer der wichtigsten Geschäfts- und Verkehrsachsen des 11. Bezirks. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Banken sowie diverse Dienstleister. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

### **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinien 71 und 11** halten in wenigen Schritten Entfernung (Station *Simmeringer Hauptstraße/Kaiserebersdorfer Straße*) und bieten eine direkte Verbindung zum **Zentrum (Schwedenplatz/Innenstadt)** sowie nach **St. Marx, Rennweg und Kaiserebersdorf**.
- Die **Buslinie 76A** verbindet die Liegenschaft mit umliegenden Wohngebieten und dem U-Bahn-Knoten *Enkplatz*.
- Für den Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung an die **S1-Schnellstraße** sowie die **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen Wien und Bratislava. Auch das Stadtzentrum ist über die Landstraße Hauptstraße in kurzer Zeit erreichbar.
- Die **U-Bahn-Linie U3 (Station Enkplatz oder Simmering)** ist in wenigen Minuten erreichbar und führt rasch in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz in ca. 15 Minuten).

#### **Miete & Konditionen:**

- Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten & USt): € 783,60 / Monat
- Kaution 3 Monatsmieten
- Provision: 3 Brutto-Monatsmieten + 20 % USt
- Befristung: 5 Jahre

**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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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