

**Ordination/Geschäftslokal oder Büro mit Souterrain in
TOP FREQUENZLAGE!**



EG 1

Objektnummer: 1224001

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Nutzfläche:	433,20 m ²
Kaltmiete (netto)	5.195,18 €
Kaltmiete	6.849,77 €
Miete / m ²	11,99 €
Betriebskosten:	1.654,59 €
USt.:	1.369,96 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



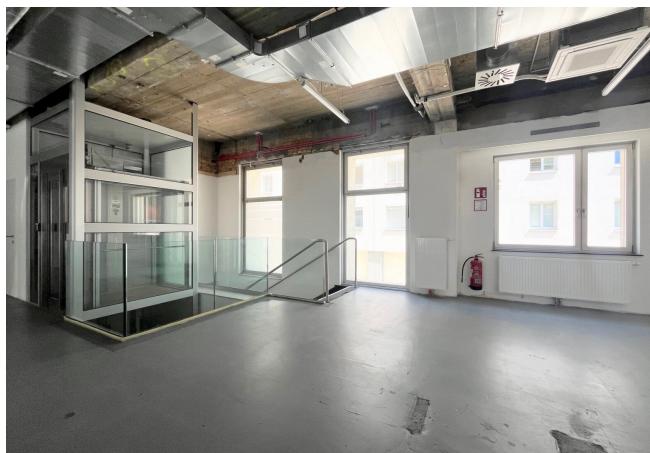
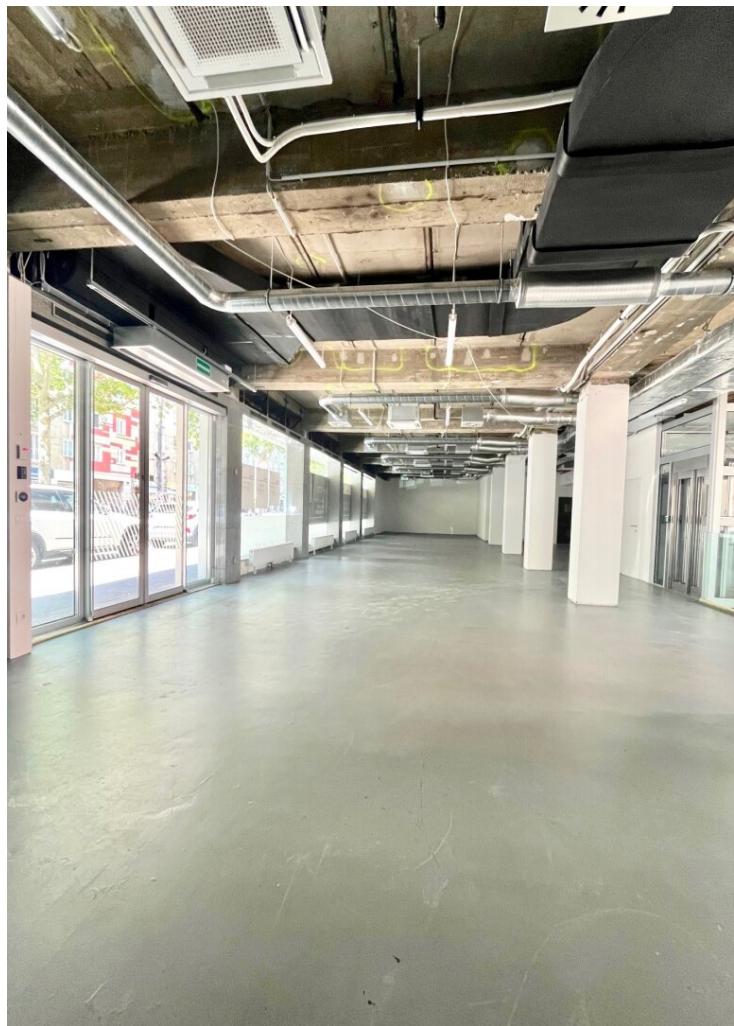
Grazia Belmar

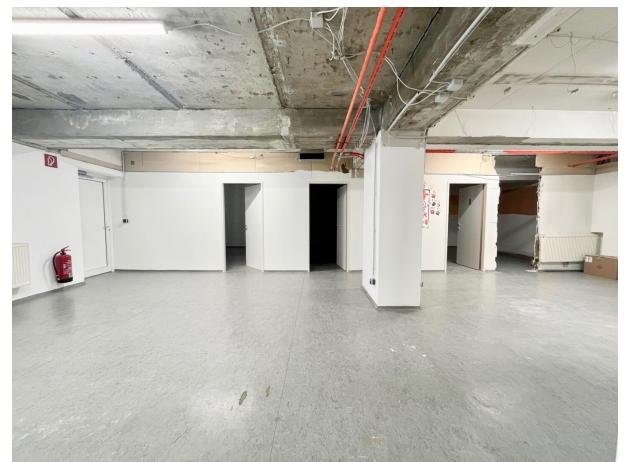
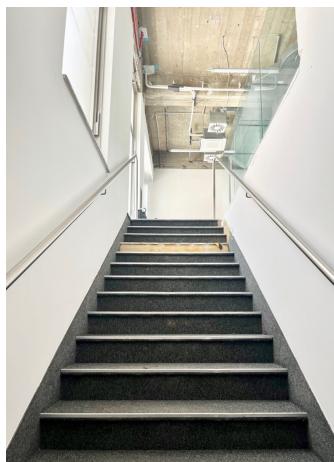
Ticon Immobilienservice
Phorusgasse 2
1040 Wien

T 0699/10808182
H 0699/10808182
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





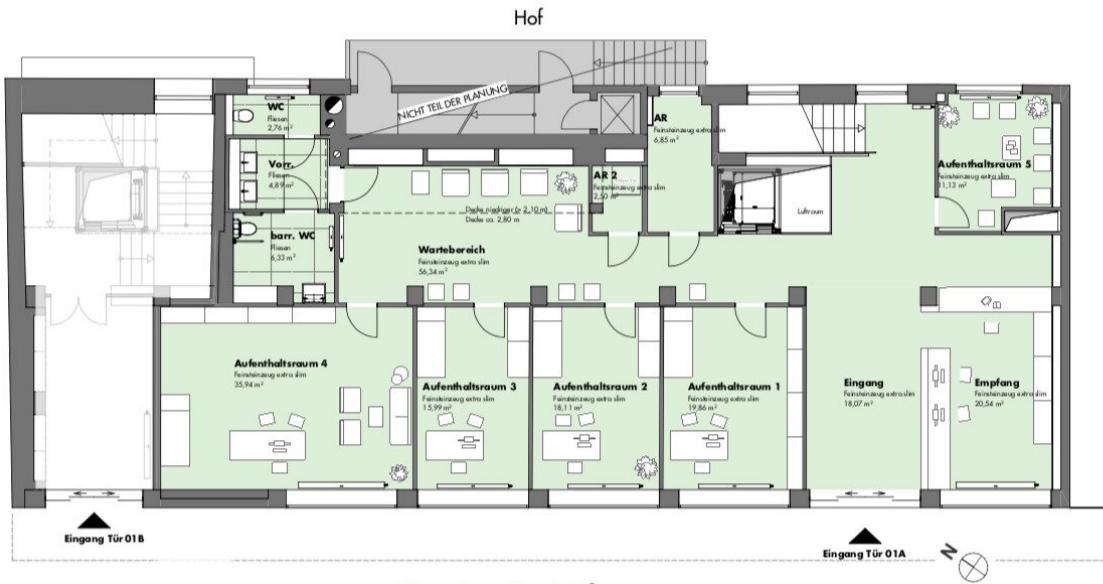


N

Lageplan
Übersicht mit Stellplätzen



Vorschlag Möblierung
Erdgeschoß



Tür 01A

AR	44,44 m ²
Garderobe D	13,00 m ²
Garderobe H	12,84 m ²
Holzraum	2,74 m ²
Lüftung	17,00 m ²
Sitzraum	48,95 m ²
WC	2,03 m ²
WC 2	2,02 m ²
AR 2	23,80 m ²
Gang	33,39 m ²
Gang 2	7,82 m ²

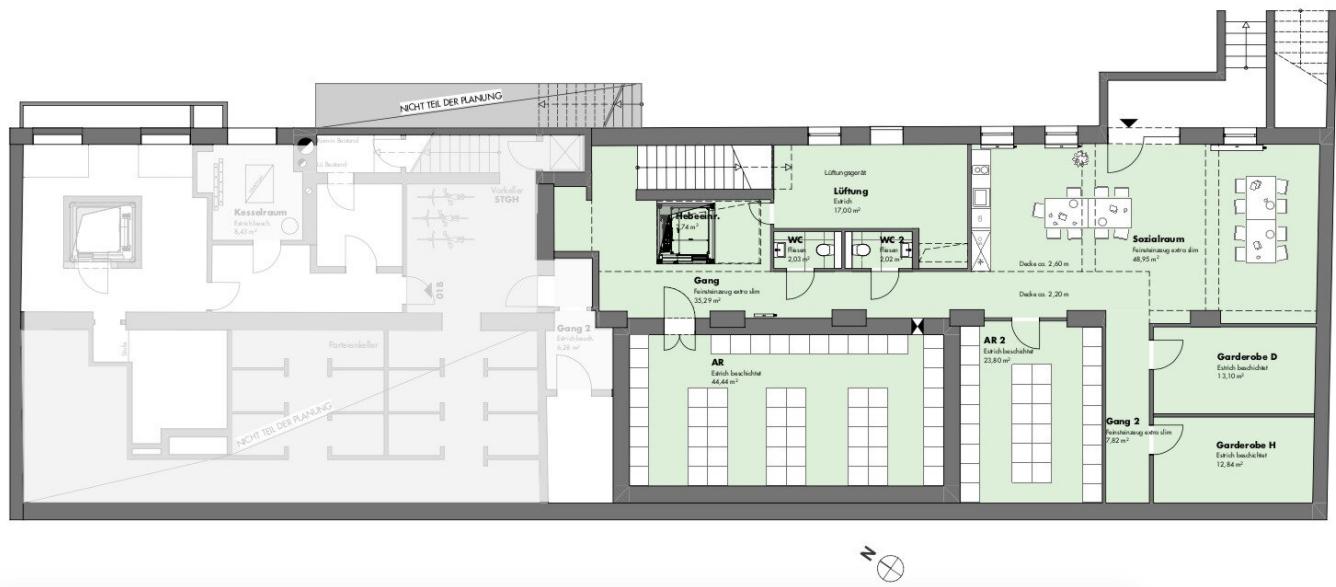
UG **210,03 m²**

Aufenthaltsraum 5	11,13 m ²
AR	6,85 m ²
AR 2	2,50 m ²
Aufenthaltsraum 1	19,86 m ²
Aufenthaltsraum 2	18,11 m ²
Aufenthaltsraum 3	15,99 m ²
Aufenthaltsraum 4	35,94 m ²
barrier. WC	6,33 m ²
Büro	18,07 m ²
Empfang	20,54 m ²
Vorr.	4,89 m ²
Wartebereich	56,34 m ²
WC	2,76 m ²

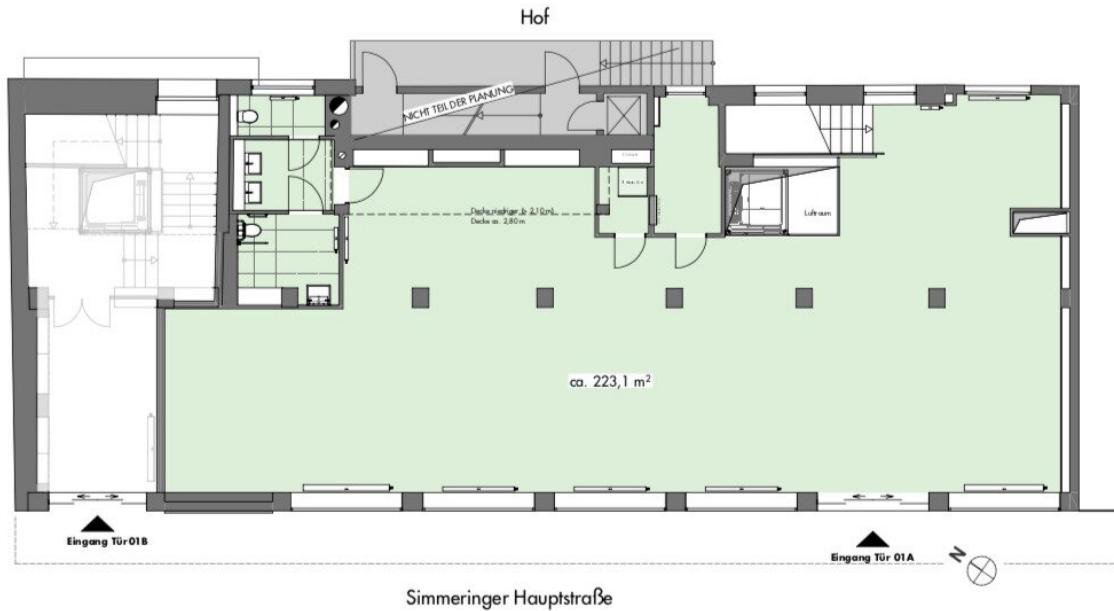
EG **219,31 m²**

GESAMT **429,34 m²**

Vorschlag Möblierung
Untergeschoß

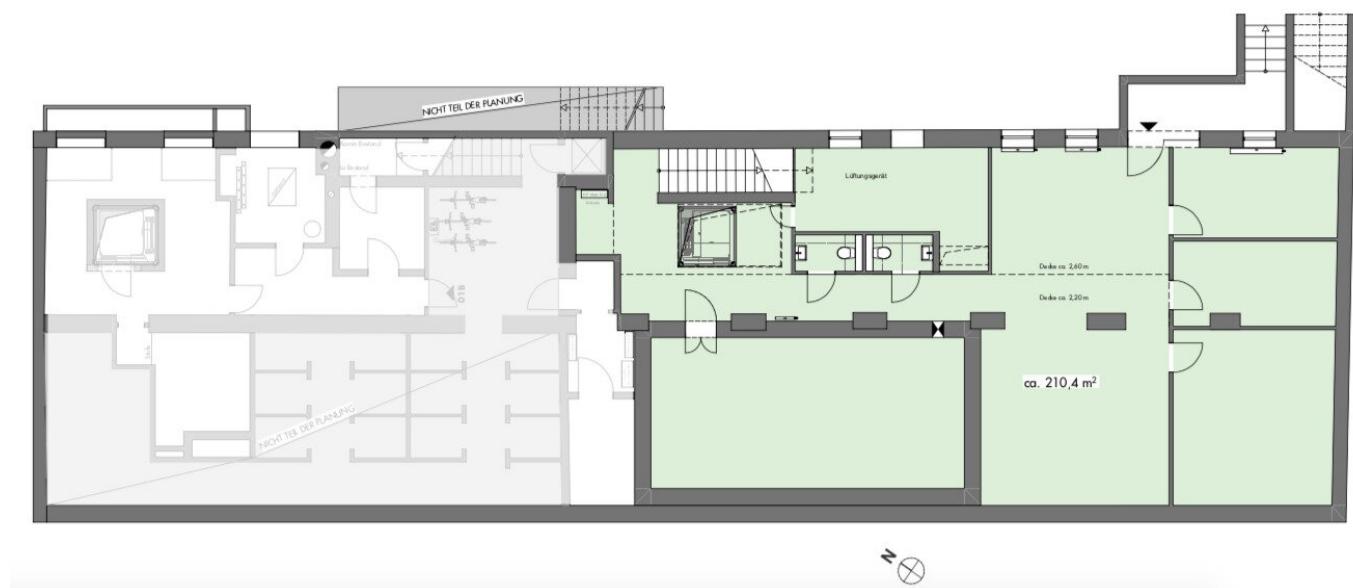


Simmeringer Hauptstraße 81-85 Stiege 1 **Tür 01A**
Erdgeschoß



UG	ca. 210,4 m ²
EG	ca. 223,1 m ²
GESAMT	ca. 433,5 m²

Simmeringer Hauptstraße 81-85 Stiege 1 **Tür 01A**
Untergeschoß



Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare **Geschäftsfläche mit Lagermöglichkeit** befindet sich in **absoluter Toplage direkt in der Simmeringer Hauptstraße, unmittelbar der U3-Stadion Endplatz**.

Die Nutzflächen dieser Gewerbefläche sind wie folgt auf nachstehenden Etagen aufgeteilt:

Erdgeschoß/Geschäftsfläche - 223,10 qm

Untergeschoß - 210,40 qm

Weiters verfügt das Objekt über
eine
**Schaufensterfront mit einer Länge von c
a. 23 m**, welche
direkt an die Simmeringer Hauptstraße ausgerichtet ist. Somit bietet sich eine
optimale Präsentation- und Werbefläche für Ihre Produkte.

Im Untergeschoß befindet sich auch
ein **ehemaliger Banktresor** mit Schließfächern, welcher individuell ausbaubar ist.

Hofseitig verfügt das Objekt über **3 Kundenparkplätze**.

Das **Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen**.

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind im Mietpreis nicht inkludiert und deshalb direkt mit dem jeweiligen Energielieferanten zu verrechnen.

Kostenaufstellung:

Miete: 5.195,18 €

Betriebskosten: 1.654,59 €

Umsatzsteuer: 1.369,96 €

Gesamt: 8.219,73 €

Kaution: 49.300,- € (verhandelbar)

Provision: 3 Bruttonatsmieten

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, bin ich jederzeit gerne **telefonisch unter +43 664 5215724** oder **per Mail unter Olivia.grabenschweiger@gmx.at** zu erreichen.

Der Energieausweis wird gerne auf Anfrage nachgereicht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap