| Funktionale Büroflächen | frequentierte Lage | Simmering



Objektnummer: 1161081/2

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	109,79 m²
Heizwärmebedarf:	128,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.097,90 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	200,92 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





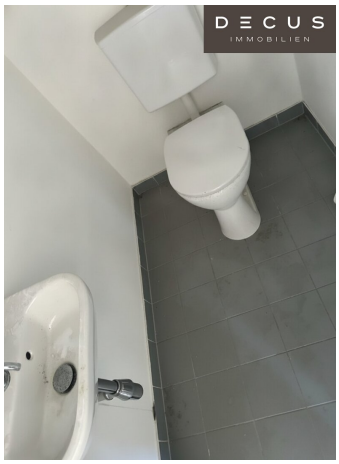




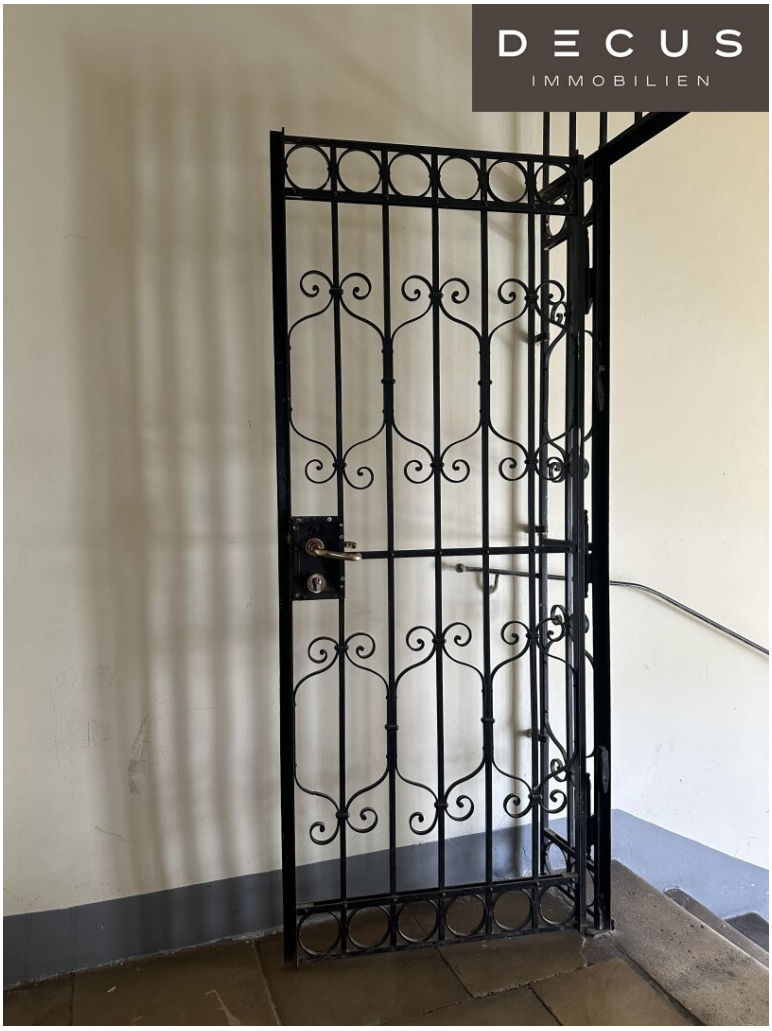




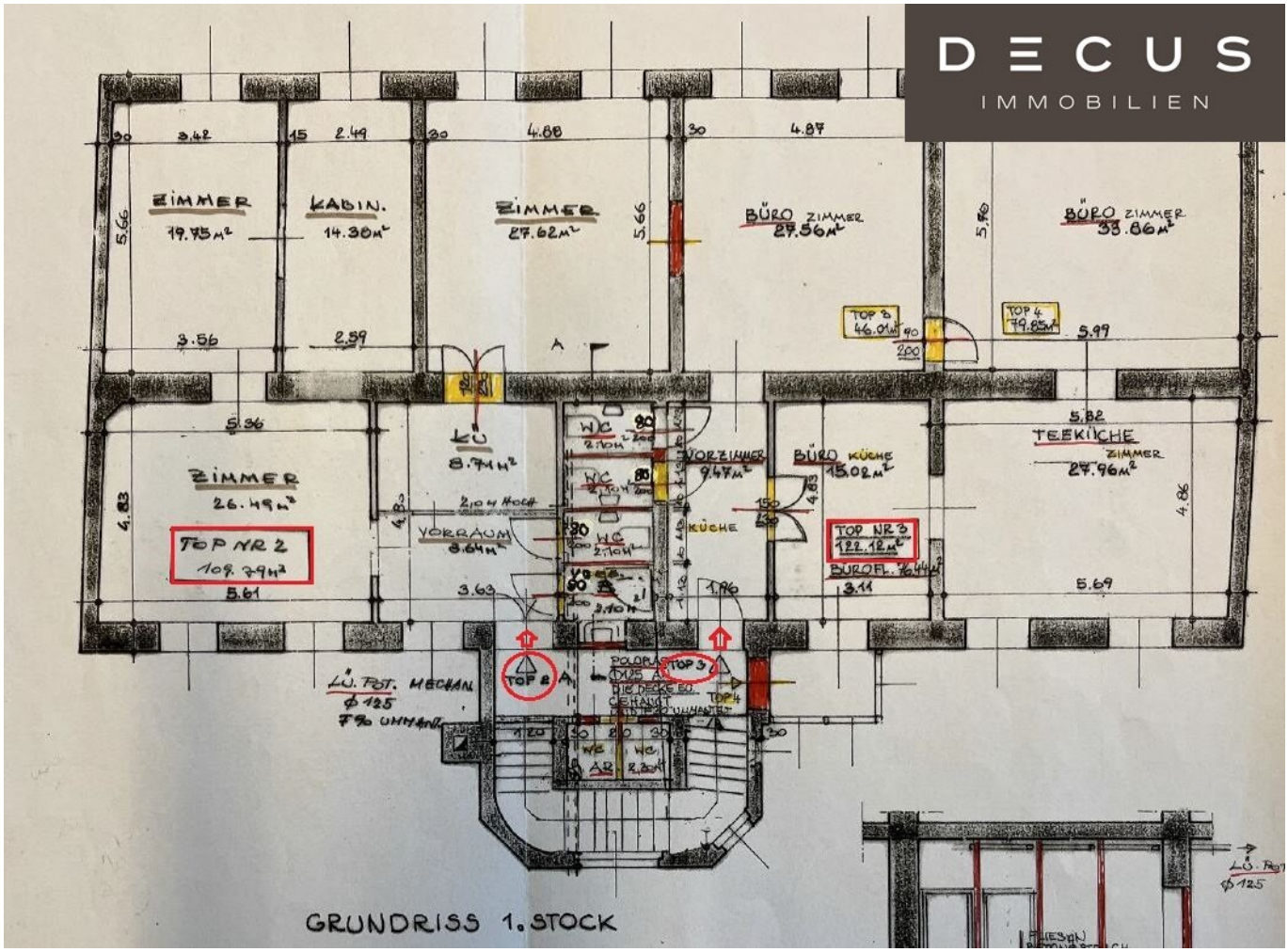





Lucky Star
PENNY


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer etablierten und stark frequentierten Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks Simmering.

Die Simmeringer Hauptstraße zählt zu den wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsachsen des Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten im unmittelbaren Umfeld.

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: Laufzeit nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Mietpreise: sind als ab-Preise zu verstehen

Ausstattung: Büroflächen, 1. Stock

- öffenbare Fenster
- Gasetagenheizung
- kein Personenlift
- nicht barrierefrei
- keine Kühlung (Einbau durch den Vermieter gegen Aufpreis möglich)

- getrennte Sanitäreinheiten
- Parkett-/Fliesenboden
- Vorraum
- EDV-Verkabelung: Mietersache
- **Top 2 (1), ca. 110 m²: 4 Räume, Teeküchenanschlüsse**
- **Top 3, ca. 120 m²: 4 Räume, AR, Teeküchenanschlüsse müssen hergestellt werden**

Anmerkung:

Individuelle Adaptierungsarbeiten können je nach Bedarf und nach entsprechender Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien umgesetzt werden.

Die Details sind im Zuge der Mietvertragsverhandlungen abzustimmen.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 128,5kWh/m²a

Stellplätze:

Öffentliche Garage in unmittelbarer Umgebung

Verkehrsanbindung:

Die U3-Stationen Zippererstraße und Enkplatz befinden sich in fußläufiger Distanz und gewährleisten eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie die Buslinien 15A, 76A und 76B. Darüber hinaus ist die S-Bahn-Station Geiselbergstraße (S7) rasch erreichbar. Die nahegelegenen Autobahnen A23 und A4 sorgen für eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, während der Flughafen Wien-Schwechat in rund 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar ist.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw.

bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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