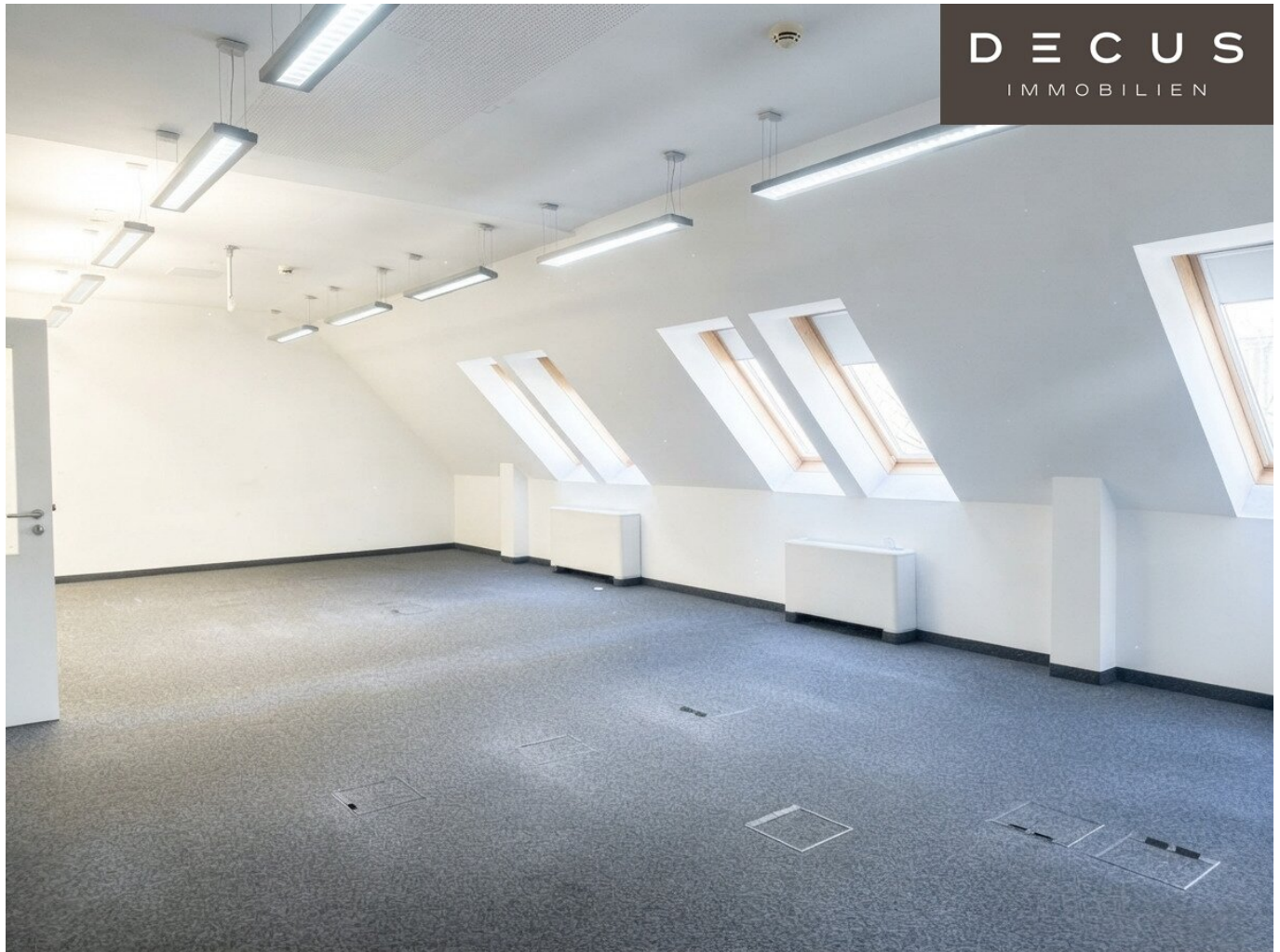


| Neubaubüroflächen | direkt an der U3 Zippererstraße



Objektnummer: 1168310/3

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	597,65 m ²
Heizwärmebedarf:	24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Kaltmiete (netto)	6.574,15 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	2.749,19 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

Ihr Ansprechpartner

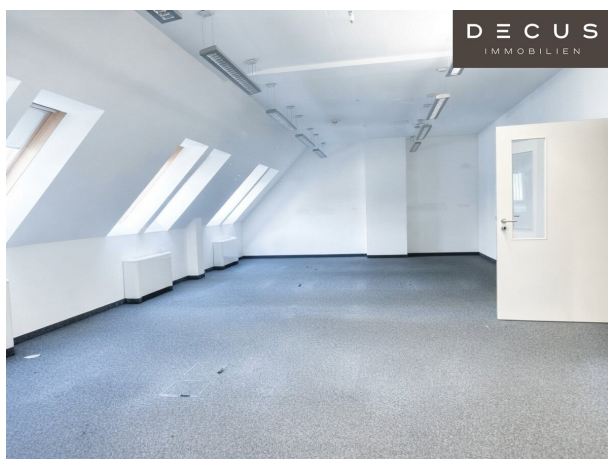
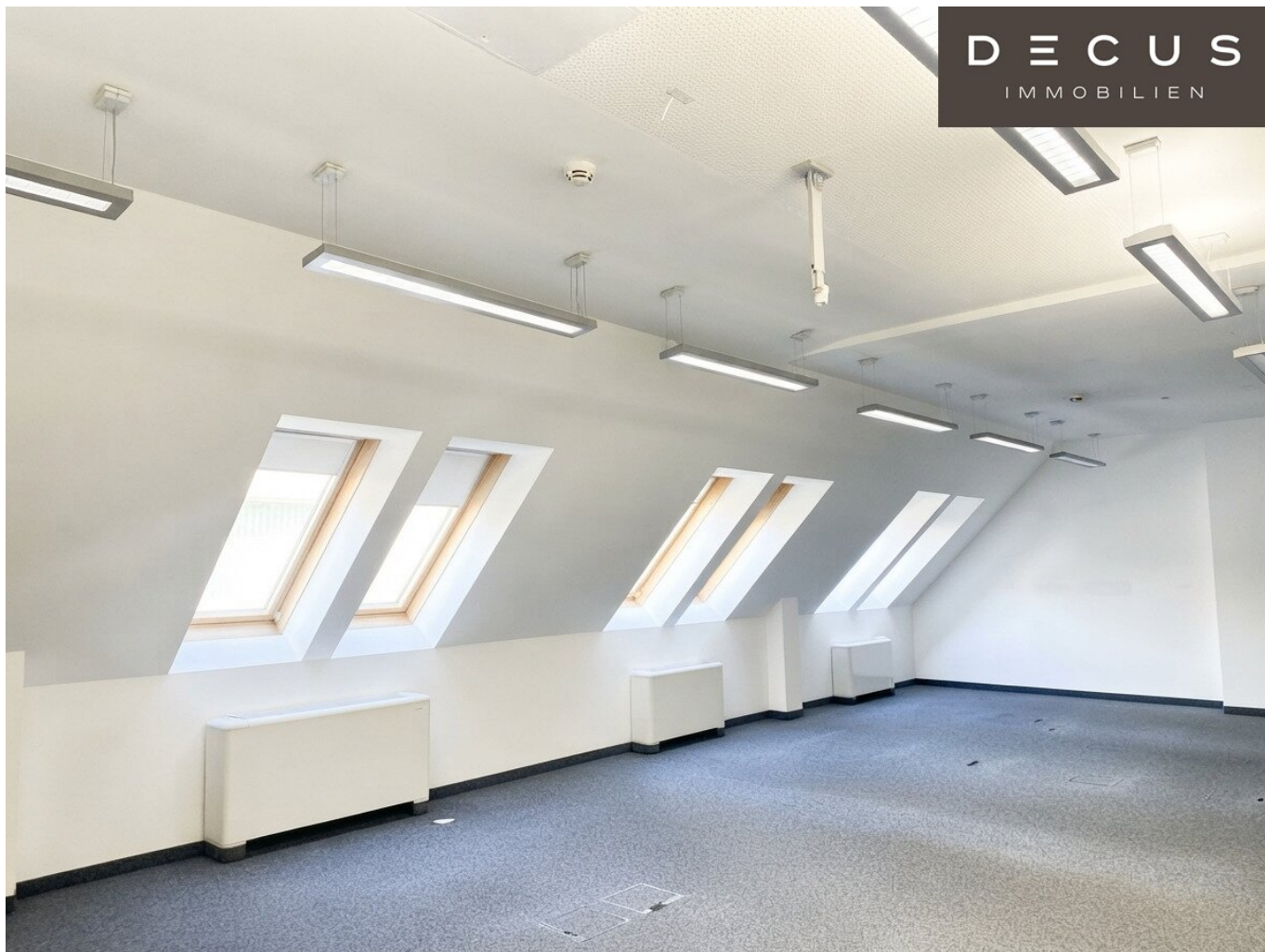


Sonja Macho

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.





Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

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

Diese Büroflächen überzeugen durch eine **erstklassig angebundene** Mikrolage direkt an der **U-Bahn-Station U3 Zippererstraße**.

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.

Mitarbeiter und Kunden profitieren von den Einrichtungen direkt im Gebäudekomplex:

- **Business-Vorteil:** Das integrierte **Simm's Hotel** bietet Übernachtungs- und Meetingmöglichkeiten für Geschäftspartner.
- **Nahversorgung:** Ein großer **dm drogerie markt** befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft, direkt nebenan eine **BILLA**-Filiale.
- **Medizinische Versorgung:** Die fachärztliche Gruppenpraxis für **Orthopädie & Traumatologie Simmering** befindet sich im Gebäude.

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: Laufzeit befristet, nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung:

- öffnenbare Fenster
- flexible Raumteilung
- Kühlung via FanCoils
- getrennte Sanitäreinheiten, auch behinderten-gerechtes WC
- Teppich-/Fliesenboden
- EDV-Verkabelung: Mietersache
- eingerichtete Teeküche
- Sonnenschutz, tlw. elektrisch
- tlw. Lamellen
- Zentralheizung
- Personenlift
- **barrierefrei**
- Außenflächen zur Allgemeinnutzung über Stiegenhaus begehbar
- Hinweis: Pläne werden im Exposé übermittelt

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 24,30kWh/m²a

Stellplätze:

Garage im Haus, Stellplätze auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

Die U3-Stationen Zippererstraße befindet direkt beim Haus und gewährleistet 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-/Werkwohnungen. 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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap