Repräsentatives Büro mit 10 Räumlichkeiten + Empfangsbereich in direkter U-Bahn-Lage mit Dachterrasse



Objektnummer: 4240

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	336,00 m²
Zimmer:	10
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	5.940,00 €
Kaltmiete	6.367,42 €
Miete / m²	17,68 €
Betriebskosten:	373,99 €
Heizkosten:	291,48 €
USt.:	1.331,79 €

Provisionsangabe:

23.972,04 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52
1230 Wien



















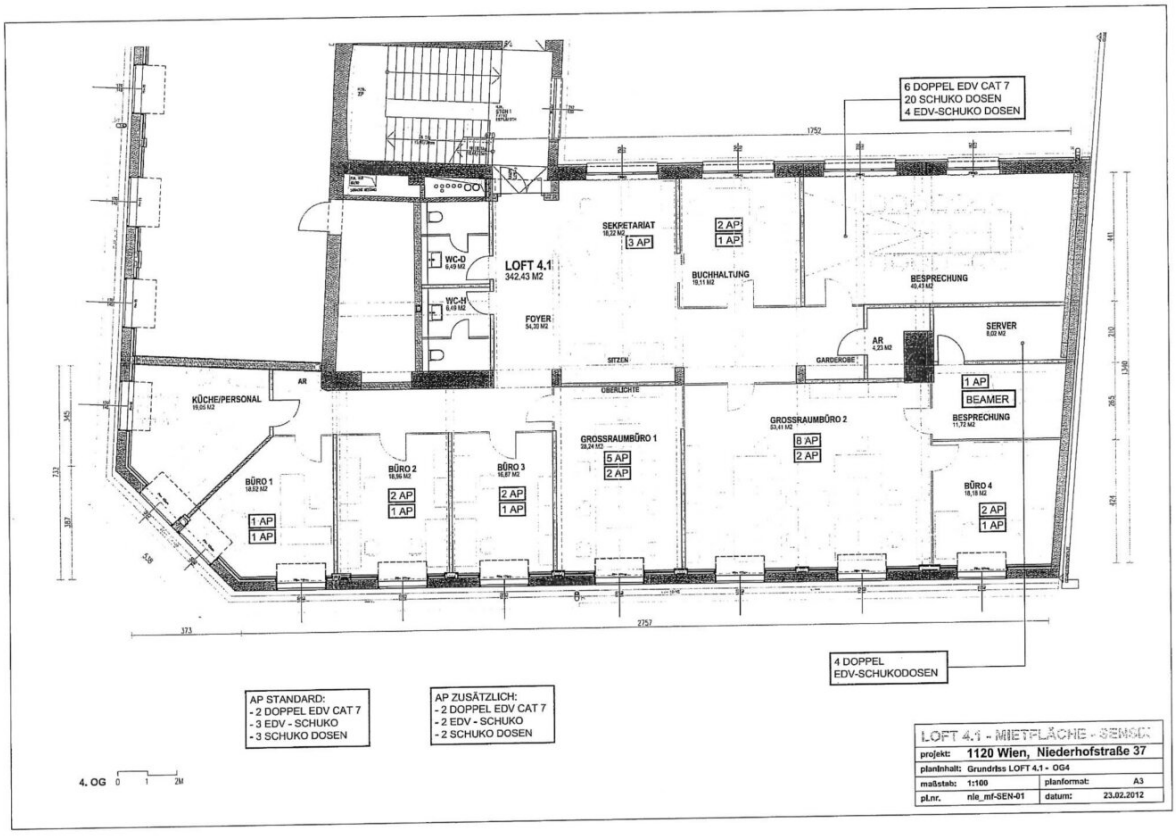


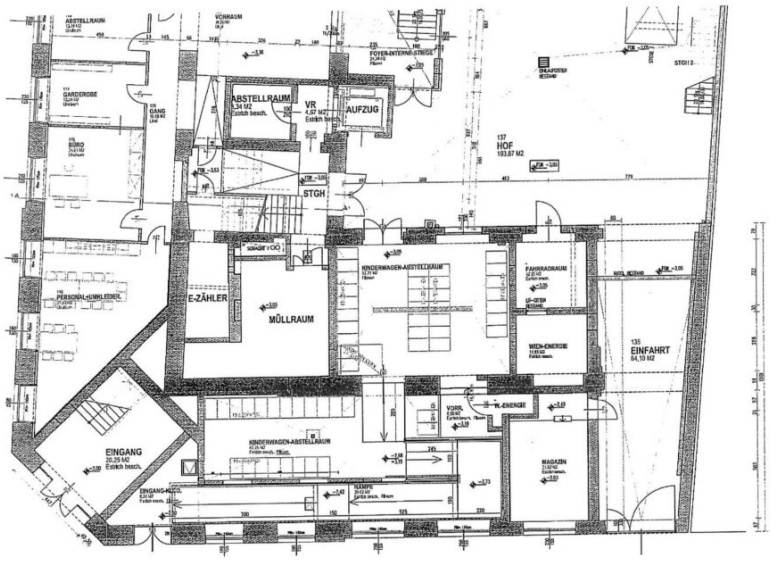









6 DOPPEL EDV CAT 7
20 SCHUKO DOSEN
4 EDV-SCHUKO DOSEN
LOFT 4.1
342,43 M2
SEKRETARIAT
18,32 M2
3 AP
2 AP
1 AP
BUCHHALTUNG
19,11 M2
BESPRECHUNG
49,43 M2
WC-D
5,49 M2
WC-H
5,49 M2
FOYER
54,30 M2
SITZEN
OBERLICHTE
AR
4,23 M2
SERVER
8,03 M2
GARDEROBE
KÜCHE/PERSONAL
19,00 M2
AR
1 AP
BEAMER
BESPRECHUNG
11,72 M2
GROSSRAUMBÜRO 1
38,24 M2
5 AP
2 AP
GROSSRAUMBÜRO 2
53,41 M2
8 AP
2 AP
BÜRO 1
18,02 M2
1 AP
1 AP
BÜRO 2
16,56 M2
2 AP
1 AP
BÜRO 3
16,87 M2
2 AP
1 AP
BÜRO 4
18,18 M2
2 AP
1 AP
4 DOPPEL
EDV-SCHUKODOSEN
AP STANDARD:
- 2 DOPPEL EDV CAT 7
- 3 EDV - SCHUKO
- 3 SCHUKO DOSEN
AP ZUSÄTZLICH:
- 2 DOPPEL EDV CAT 7
- 2 EDV - SCHUKO
- 2 SCHUKO DOSEN
4. OG
0
1
2M
LOFT 4.1 - MIETFLÄCHE - SEMSIC
projekt: 1120 Wien, Niederhofstraße 37
planinhalt: Grundriss LOFT 4.1 - OG4
maßstab: 1:100
planformat: A3
pl.nr. nie_mf-SEN-01
datum: 23.02.2012



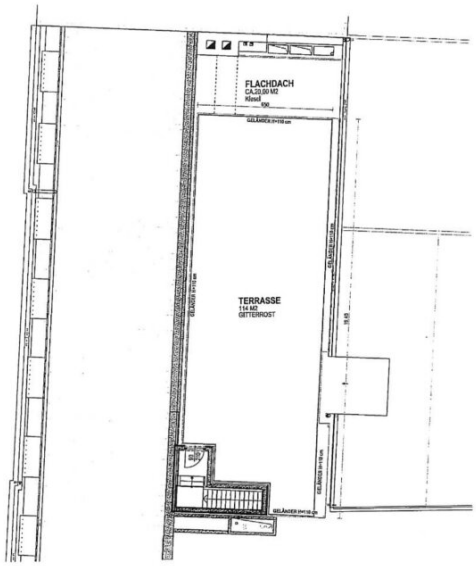
LEGENDE:
MIETFLÄCHE SENSIX

MIETFLÄCHE ABSTELLRAUM: 8,34 m²

ABSTELLRAUM TP - MIETFLÄCHE - SENSIX

projekt:	1120 Wien, Niederhofstraße 37		
planinhalt:	Grundriss ABSTELLRAUM - TP		
maßstab:	1:200	planformat:	A4
pl.nr.	nie_mf-SEN-02	datum:	17.02.2012

BT 2
BT 1



LEGENDE:
MIETFLÄCHE SENSIX

MIETFLÄCHE DACHTERRASSE: 114 m²

dachdraufsicht

DACHTERRASSE - MIETFLÄCHE - SENSIX

projekt:	1120 Wien, Niederhofstraße 37		
planinhalt:	DACHTERRASSE - BAUTEIL 1		
maßstab:	1:200	planformat:	A4
pl.nr.	nie_mf-SEN-03	datum:	28.02.2012

BT 2
BT 1

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
12., Niederhofstr. 37 Top SENSIX

Allgemeines:

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Entwurfsplanes vom 23. 02. 2011 erstellt.

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien unter Beachtung der entsprechenden Önormen.

Gebäude:

Das Gebäude besteht aus 2 Bauteilen, dem Hauptgebäude aus dem Jahre 1912 und dem Seitentrakt aus dem Jahre 1958 und wird in den Jahren 2011/12 saniert bzw. instandgesetzt.

Die Fa. Sensix mietet den Teil der Bürofläche im 4.OG bzw. DG Richtung Niederhofstraße. Der Eingangsbereich befindet sich auf der abgeschrägten Ecke Niederhofstr. / Vivenotstraße, von dort führen großzügige Treppen in das Hochparterre zum Stiegenhaus bzw. zum Aufzug, welche beide in das 4.OG führen.

Eingangsbereich / Erschließung / Müllraum:

Der Fußboden im Stiegenhausbereich wird beschichtet, die Stufen bleiben bestand.
Der Verputz im Stiegenhaus wurde saniert und wird neu ausgemalt, mit einem Kehrsockelanstrich.

Es wird ein allgemeiner Müllraum für das ganze Haus im Tiefparterre entsprechend den Vorschriften errichtet, welcher über das Stiegenhaus im Tiefparterre zu erreichen ist.

Fassade / Dach / Terrassen

Die Fassadenflächen (strassen- und hofseitig) wurden saniert und werden neu gestrichen.

Das Betondach in der Niederhofstr. wurde von außen mittels Aufdachdämmung gedämmt. Die Deckung wurde aus Eternit bzw. Zinkblech hergestellt.

Der Holzdachstuhl Ecke Niederhofstr./Vivenotstr. wird verstärkt, neu gedämmt und mit Gipskarton verkleidet. Die Deckung wurde aus Eternit bzw. Zinkblech hergestellt.

Die Gaupen wurden neu gedämmt und werden mit Gipskarton verkleidet.

Es wird eine Terrasse mit Gitterrost und Geländer auf dem Flachdach des Straßentraktes (Vivenotstrasse) hergestellt.

Klimaanlage:

Die Klimatisierung der Büroräume wird teilweise mit wandhängenden und teilweise mit deckenhängenden Splitgeräten ausgeführt. Die Kühlung des Serverraumes erfolgt ganzjährig mittels eines Klimasplitgerätes mit einer maximalen Kühlleistung von nicht weniger als 5000 Watt/h (17000 BTU/h), welche vom Vermieter errichtet wird. Die Außengeräte werden am Flachdach untergebracht.

Gegensprechanlage:

Errichtung einer Gegensprechanlage vor dem Eingansgtor und einer Innensprechstelle im vermieteten Bereich.

Aufzug:

Im Stiegenhaus wurde ein neuer behinderten gerechter Aufzug vom Tiefparterre bis ins 4.OG errichtet.

Fenster:

Die Fenster wurden mit Alu-Isolierglasfenster U-Wert 1,1 erneuert (Dreh- bzw. Drehkippbeschlag Alu Natur). Aussenraffstore mit Kurbel hofseitig.

Eingangstüre:

Stumpf einschlagende EI 30 Türe mit Türschliesser, doppelflügelig (ca 90+50/230cm) aus Stahlblech weiss beschichtet. Sicherheitsbeschlag.

Trennwände:

Die neu zu errichtenden Trennwände für Büros, Besprechungsräume, WC-Anlagen und Küche werden teilweise aus Gipskartonständerwänden (10,0cm) mit Glasausschnitten und teilweise aus Glaswänden ausgeführt (Lt. Mietvertragsplan).

Gipskartondecken:

Es werden lediglich in den WC-Anlagen abgehängte Gipskartondecken eingebaut. Die restlichen Decken bleiben als Sichtdecken lt. Bestand. Diese werden saniert und ausgemalt. Im Bereich des Holzdachstuhles wird diese Konstuktion mit Gipskarton verkleidet.

Innentüren:

Die Innentüren werden teilweise als Röhrenspantüren (weiß ungefälztes Türblatt) und teilweise als Glastüren ausgeführt (lt. Mietvertragsplan). Drückergarnitur Aluminium Standard.

Ver- und Entsorgung:

Stromversorgung:
Das Mietobjekt wurde an das öffentliche Stromnetz (Wien Energie) angeschlossen. Entsprechend den Vorschriften bzw. Auflagen von Wien Energie wird ein Stromzähler im E-Technikraum (Tiefparterre) errichtet.

Telefon, Telekabel:
Im E-Technikraum im Tiefparterre wurde ein Verteilerkasten von der Telekom errichtet. Es wird eine Telefonleitung vom E-Technikraum bis ins 4.OG zur Telefonanlage hergestellt. Weiters befindet sich ein Telekabelanschluss im E-Technikraum. Auf Wunsch kann auch eine Telekabelleitung zum Serverraum gezogen werden. Keine Glasfaser.

Trinkwasserversorgung:
Das Gebäude ist an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Wien angeschlossen. Der Hausanschluss, sowie der Hauswasserzähler befindet sich unter der Rampe im Bereich Kinderwagenabstellraum. Der Mieter erhält einen eigenen Subzähler für seinen Wasserverbrauch.

Abwasserentsorgung:
Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Wien eingeleitet. Die Kanalleitungen bis zum Kanal im Bodenbereich bzw. zum Hauskanalanschluss wurden neu hergestellt.

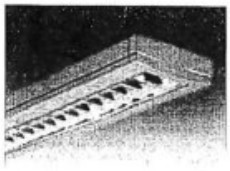
Wärmeversorgung (Warmwasser, Heizung):
Es wurde ein neuer Fernwärmeanschluss für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung im Tiefparterre errichtet. Die Warmwasseraufbereitung für den Mieter wird mit E-Warmwasserboilern durchgeführt. Der Mieter erhält einen eigenen Zähler für den Verbrauch von Wärmeenergie für die Heizung. Die Beheizung der Räume erfolgt über Radiatoren.

Entlüftung WC:
Die beiden WC-Anlagen werden mittels Limodore über die Lüftungsrohre im Steigstrang über Dach entlüftet.

Elektroausstattung:
Alle Schalter werden mit dem Schalterprogramm Berker S1 oder gleichwertig ausgestattet.



Beleuchtungskörper:
In allen Büroräumen und der Küche werden abgehängte Leuchtenbalken, wie z.B. Thorn OPTUS IV D HF in weiß oder grau oder gleichwertig installiert. In den WC-Anlagen werden Unterputzdownlights eingebaut.

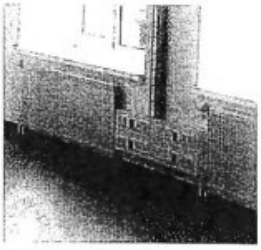


Verkabelung:
Lichtauslass für Leuchtenbalken, sowie entsprechende Schalter.
Pro Arbeitsplatz(rot): 2 Doppeldosen EDV- CAT 7, 3 EDV-Schukosteckdosen , 3 Schukosteckdosen

Zusätzliche Arbeitsplätze (blau): 2 Doppeldosen EDV- CAT 7, 2 EDV-Schukosteckdosen , 2 Schukosteckdosen

Besprechungsraum: 6 Stk. Doppeldosen EDV- CAT 7, 4 EDV-Schukosteckdosen, 20 Schukosteckdosen

Serverraum: 4St. Doppeldosen EDV- Schuckosteckedosen auf 2 Zuleitungen.Erforderliche Patchfelder CAT-6.
Die Elektroinstallation wird über den Boden geführt, und die Stromzuleitung zu den Leuchten Oberputz zum Loft passend verlegt.
Die Schalter und Reinigungssteckdosen werden Unterputz verlegt.



Elektroausstattung in der Küche:
Es wird ein Starkstromanschluss für E-Herd mit Backofen, sowie Stromanschlüsse für Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler und 4 Arbeitssteckdosen errichtet.

WC - Anlagen:

Handwaschbecken in den WC-Anlagen Laufen Pro, 55x48cm wandhängend oder gleichwertig



Armatur beim Handwaschbecken Hansgrohe Metropol E Einhandhebelmischer oder gleichwertig



WC Villeroy & Boch, Omnia Classic Tiefspüler mit Deckel

Bodenbeläge / Wandbeläge:
Bodenbeläge in den Büros, Besprechungsraum und Eingangs- und Gangbereichen: Fertigparkett Landhausdiele Eiche natur (ca 18x180cm), Großraumbüro 1 und Großraumbüro 2 Spannteppichbelag der Einsatzklasse 33 z.B. Carpetconcept, Concept 501 100% PA oder gleichwertig. Alle Wände werden gespachtelt und weiß ausgemalt.

Bodenbelag Küche und WC-Anlage:schwarz-grauer Schiefer, 30/60cm. Die Wände und Decken im WC- und Waschraum werden mit Latexanstrich weiß ausgemalt.

Teeküche:

Korpus und Fronten weiß mit einer Kühl-/Gefrierkombination, Einbauherd, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle, Vorratsschrank und Edelstahlspüle. Gesamtbreite ca. 310cm



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier ein repräsentatives Büro in direkter U-Bahn-Lage / U6 -Niderhofstraße!

Das Haus liegt gut erreichbar an der U6-Station Niederhofstraße und stellt ein repräsentatives Bürogebäude dar. Neben den lichtdurchfluteten Büroräumlichkeiten, welche sich im Dachgeschoss befinden, darf auf die darüberliegende Terrasse mitbenutzt werden.
Ein moderner Fahrstuhl ist natürlich ebenfalls vorhanden.

Hinweis:

Dies sind (noch) keine Originalbilder!

Diverse Fotos stammen von nebenliegenden oder ähnlichen Büros und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich! Zimmeraufteilung gemäß dem Grundrissplan und der Beschreibung.

Aufteilung:

Insgesamt erwarten Sie zwei getrennte Toilette (Männer / Frauen), Foyer, Sekretariat, Buchhaltungsraum, Besprechungsraum, Serverraum, Abstellraum, ein weiterer Besprechungsraum, vier weitere abgetrennte Büroräumlichkeiten und zwei größere Großraumbüroräumlichkeiten, sowie eine separate Küche.

Technisch ist das Büro sehr gut ausgestattet:

insgesamt: mehrere Doppel EDV CAT 7, EDV Schuko, Schuko Dosen + (zus. AP): Doppel EDV CAT 7, EDV Schuko,Schuko Dosen

Im Besprechungsraum zusätzlich: Doppel EDV Cat 7, Schuko Dosen, EDv Schuko Dosen.

Klimaanlage in jedem Raum, Schalisolation, Bodendosen, komplette Verkabelung, Zutrittssystem möglich, Dachterrasse, etc.

Überblick:

- 2x Besprechungsräume
- Sekretariat
- Foyer / Vorraum / Empfang
- Küche
- 4x Büros
- 2x Großraumbüros
- Serverraum
- 2x WC
- 1x Abstellraum

Konditionen:

Mietentgelt warm inkl. BK, Lift, Heizung und Umsatzsteuer: **€ 7.990,68**

Kaution: **€ 24.000,-**

Provision: **3 BMM + 20% MwSt. = € 28.766,45**

Vergebührung: **€ 6.712,17**

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) an: **stifter@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.