

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
Seidlgasse 19  
A-1030 Wien  
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29  
📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
✉ erlach@immovos.at

Datum: 22. 06. 2024

## MODERNE BÜROFLÄCHE - STELLPLÄTZE VERFÜGBAR



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 41483  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 11., Simmering  
**Ort:** Wien 11., Simmering  
**Lage:** U3 Simmeringer Hauptstraße  
**Verkehrsanbindung:** U 3, 15 A, s-Bahn, 71, 69 A

### KOSTEN

**Gesamtmiete (inkl. USt):** € 12,24  
**Miete (ex. USt):** € 8,50  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 1,70  
**Gesamtbelastung (inkl. USt):** € 12,24  
**USt gesamt:** € 2,04  
**Kautions:** 3 MM  
**Provision:** 3 BMM

### FLÄCHEN

Büro 2 und Büro 3: Nutzfläche 173,66 m<sup>2</sup> zzgl. Sanitär- und Küchenfläche  
Verrechnungsfläche: 232,94 m<sup>2</sup>

Büro 2: Nutzfläche 87,73 m<sup>2</sup> zzgl. Sanitär- und Küchenfläche  
Verrechnungsfläche: 117,37 m<sup>2</sup>

Büro 3: Nutzfläche 85,93 m<sup>2</sup> zzgl. Sanitär- und Küchenfläche  
Verrechnungsfläche: 115,57 m<sup>2</sup>

### Preise

Die Mietkosten betragen € 8,50 plus € 1,70 Betriebskosten und € 1,90 Heizung und WW, d.s. 12,10 netto zzgl. 20 % Ust

Büro 2: Verrechnungsfläche 117,37 m<sup>2</sup>  
Miete: Eur 997,65  
BK: Eur 199,53  
Hz: Eur 223,00

<b>Wohnfläche ca.:</b>	232,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	232,94 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	4
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,0 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,03
<b>Boden:</b>	Teppich
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Miete inkl. BK und Hz: Eur 1.420,18 zzgl. 20 % USt

Büro 3: Verrechnungsfläche: 115,57 m<sup>2</sup>

Miete: Eur 982,35

BK: Eur 196,47

Hz: Eur 219,58

Miete inkl. BK und Hz: Eur 1.398,40 zzgl. 20 % USt

Miete inkl. BK und Hz: Eur 2.760,34 zzgl. 20 % USt

Büro 2 und Büro 3: Verrechnungsfläche 232,94 m<sup>2</sup>

Miete: Eur 1.979,99

BK: Eur 337,76

Hz: Eur 442,59

Modernste Ausstattung!

- optimierte Betriebskosten
- computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- flexible Raumeinteilung
- eingerichtete Teeküchen
- Tiefgarage im Haus
- gute Verkehrsanbindung Autobahnzufahrt Verteilerkreis Favoriten und St. Marx
- öffentliche Verkehrsanbindung (15A, 69A, 6, 71, U-Bahn, S-Bahn)
- Zufahrt zum Grundstück über hauseigene Einfahrt

Ausstattung:

- Innenliegende Verkehrsflächen sind generell verflies.
- Geländer sind aus Stahl lackiert, Handläufe Nirosta.
- Aufzug vom Keller- bis Dachgeschoß für 6 Personen behindertengerecht.
- Sanitärräume sind bis Türstockoberkante verflies, WC-Anlagen sind stockwerkweise für Damen und Herren getrennt und mechanisch über Dach entlüftet.
- Bodenflächen sind verflies.
- Jedes Stockwerk weist einen gemeinsam zu nützenden Sozialraum mit Küche und einem Kopierraum auf.
- Die Büroräume sind ausreichend belichtet und energiesparend belüftet, der Doppelboden ist luftführend ausgeführt. Die Stark- und Schwachstromleitungen werden im Hohlboden verlegt und sind individuell verlegbar.
- Die Beleuchtung ist für EDV-Arbeitsplätze ausgerichtet.
- Die Wand- und Deckenflächen sind einheitlich weiß gefärbt.
- Sämtliche Räume sind mit Radiatorheizkörpern bestückt und über einen gasbetriebenen Heizkessel beheizt.
- Im Kellergeschoß befinden sich 16 PKW-Abstellplätze. Diese sind über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit

im Hof befindlicher Abfahrtsrampe erreichbar.

Lage und Anbindung an das Verkehrsnetz  
Verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur  
Simmeringer Hauptstraße, einem neuen  
Verkehrsknotenpunkt, der die innere Stadt mit  
Simmering verbindet.

#### Öffentlicher Verkehr

U3 Station Enkplatz, Autobus 15A & 69A,  
Straßenbahnlinien 6 & 71, Schnellbahn S7, S60

#### Allgemeine Objektbeschreibung

Ein 2000/2001 neu errichtetes, über ein zentrales  
Stiegenhaus mit 1 Lift erschlossenes mit  
Gaszentralheizung versorgtes 5stöckiges Gebäude.

Energieausweis HWB B < 50 kWh/m<sup>2</sup>a

#### Flächenaufteilung

Die quadratischen, jeweils eine geschlossene Einheit  
bildenden Regelgeschoße umfassen ca. 350 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche. Zusätzlich sind je Regelgeschoß 1  
Sozialraum, ein Kopierraum sowie die erforderlichen  
Sanitäranlagen in hochwertiger Ausführung vorhanden.  
In den in Leichtbauweise errichteten Raumtrennwänden  
sind keine Leitungen verlegt; damit sind nachträgliche  
Änderungen der Raumeinteilungen technisch einfach,  
rasch und kostengünstig durchzuführen.

#### Tiefgaragenplätze vorhanden

1. Stark- und Schwachstrom getrennt im Hohlboden  
verlegt; zusätzlich getrennte Führung für EDV-Geräte-  
Stromversorgung und übrige Arbeitsplatzversorgung.  
Versorgung je (maximal möglicher) Arbeitsplätze  
o 3 Schukosteckdosen für allgemeine Bürogeräte mit  
örtlicher Absicherung

o 3 Schukosteckdosen für EDV-Geräte mit örtlicher  
Absicherung

#### 2. Telefon- und EDV-Verkabelung

Leerverrohrung vorhanden

#### 3. Steuerungen

Raumtemperatur wird zusätzlich örtlich an den  
Heizkörpern geregelt.

#### 4. Beleuchtung

Bildschirmarbeitsplatzgerechte, blendfreie

Rasteranbauleuchten. Beleuchtungsstärke je Arbeitsplatz  
mindestens 500 Lux.

#### 5. Torsprechanlage

Vermieterseits wird die Torsprechanlage zu den

einzelnen Mieteinheiten beigestellt. Anschluss der Sprechanlage an die Telefonanlage des Mieters auf Wunsch und Kosten des Mieters möglich.

## 6. Empfangsanlage

Es ist eine terrestrische Empfangsanlage (ORF 1 / ORF 2 / Ö-Radioprogramme) vorgesehen; Anschluss der Mieteinheiten und allenfalls Erweiterung auf Wunsch und Kosten des Mieters.

## Ausstattungsbeschreibung Detail / Boden / Wände / Decken

### 1. Boden

Die Sozialräume haben einen homogenen Vinylbodenbelag mit Sockelleisten.

Die Sanitärräume sind verflies.

Der Stiegenhausbereich und die Verkehrsflächen sind generell verflies.

### 2. Wandbeläge

Halbdispersionsanstrich in weiß.

In den Sanitärräumen Fliesen bis Zargenoberkante.

### 3. Decken

In den Büros und im Stiegenhaus —

Halbdispersionsanstrich weiß auf gespachtelter Decke.

In Sanitärräumen abgehängte Gipskartondecke mit Halbdispersionsanstrich.

### 4. Fassade

Vollwärmeschutz mit Isolierverglasung.

## Ausstattungsbeschreibung Detail / Heizung, Sanitär

### 1. Heizung / Wasser

Die Energiebereitstellung für die Beheizung des Gebäudes erfolgt über die im Keller situierte gasbetriebene Zentralheizung.

Die Büroräume sind mit Radiatorheizkörpern in standardweiß mit Regelventilen, situiert unter den Fenstern, ausgestattet.

### 2. Be- und Entlüftung Sanitärräume / Gangbereich

### 3. Sanitäreinrichtungen

Wandhängende Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, Bürstengarnitur, Papierhalter, Ersatzrollenhalter verchromt.

Urinalanlagen mit Einzel-Infrarot-Näherungselektronik; Waschtische und Ablagen aus Sanitärporzellan weiß und Kristallspiegel mit geschliffenen Kanten.

### 3. Teeküchen

Die Küchen sind eingerichtet samt Elektrogeräten.

## Preise

Die Mietkosten betragen € 9,38  
plus € 1,70 Betriebskosten  
und € 1,90 Heizung und WW, d.s. 12,98 netto  
zzgl. 20 % Ust

Bei einer Teilanmietung eines Geschoßes werden zu den  
reinen Büronutzflächen anteilig die Allgemein-  
Nutzflächen wie Küche, WC's, Abstellraum und Gang im  
Verhältnis zur Gesamtfläche mit kalkuliert:

Provision: 3 MM zzgl. 20 % Ust



