

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Mag. Martin Knor**

☎ +43 699 / 170 43 589

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ knor@immovos.at

Datum: 22. 06. 2024

## MODERNE BÜROFLÄCHE - STELLPLÄTZE VERFÜGBAR



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44222
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 11., Simmering
<b>Ort:</b>	Wien 11., Simmering
<b>Lage:</b>	U3 Simmeringer Hauptstraße
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 3, 15 A, s-Bahn, 71, 69 A

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.851,20
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.980,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 396,00
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.851,20
<b>USt gesamt:</b>	€ 475,20
<b>Kaution:</b>	3 MM
<b>Provision:</b>	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>

Modernste Ausstattung!

- optimierte Betriebskosten
- computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- flexible Raumeinteilung
- eingerichtete Teeküchen
- Tiefgarage im Haus
- gute Verkehrsanbindung Autobahnzufahrt Verteilerkreis Favoriten und St. Marx
- öffentliche Verkehrsanbindung

<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>Stockwerk:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<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>	✓

(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 stockwerksweise 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 beigelegt. 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 € 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

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

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

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

Miete: Eur 1.980,-

BK: Eur 396

Hz: Eur 442,59

Miete inkl. BK und Hz: Eur 2.818,86 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



