Dr. Vospernik Immobilien GmbH

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

Daniela Erlach

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

Datum: 17. 11. 2026

MODERNE BÜRO- / PRAXISFLÄCHE - 2 STELLPLÄTZE VERFÜGBAR

ÜBERBLICK

Objekt ID:	45993
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):	€ 1.521,12
Miete (ex. USt):	€ 997,65
Betriebskosten (ex. USt):	€ 269,95
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.521,12
USt gesamt:	€ 253,52
Kaution:	3 MM
Provision:	3 BMM

FLÄCHEN

TEILFLÄCHE IM 2. OG (87,73 m2 Bürofläche zzgl. Gemeinschaftsflächen)

Nutzfläche gesamt im 1. OG: 324,06 m2 inkl. anteilige Gemeinschafsräume (Toiletten, Küche, Abstellraum) Teilflächen im Ausmaß von ca. 66,32 m2 VERMIETET + 117,37 m2 und 115,57 m2 FREISTEHEND Modernste Ausstattung!

· optimierte Betriebskosten
· computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
· flexible Raumeinteilung
· eingerichtete Teeküchen
· Tiefgarage im Haus, Zufahrt zum Grundstück über hauseigene Einfahrt
·

Ausstattung:
· Innenliegende Verkehrsflächen sind generell verfliest.
· Geländer sind aus Stahl lackiert, Handläufe Nirosta.
· Aufzug vom Keller- bis Dachgeschoß für 6 Personen behindertengerecht.

Wohnfläche ca.:	117,37 m²
Nutzfläche ca.:	117,37 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Baujahr:	2001
Stockwerk:	2
Stellplätze Tiefgarage:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	50,0 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,03
Boden:	Teppich
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Barrierefrei	✔
Einbauküche	✔
Lift	✔
Tiefgarage	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Isolierfenster	✔

· Sanitärräume sind bis Türstockoberkante verfliest, WC-Anlagen sind stockwerksweise für Damen und Herren getrennt und mechanisch über Dach entlüftet.
· Bodenflächen sind verfliest.
· 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.

Gute Verkehrsanbindung Autobahnzufahrt Verteilerkreis Favoriten und St. Marx
.
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/m²a
Flächenaufteilung
Die quadratischen, jeweils eine geschlossene Einheit bildenden Regelgeschoße umfassen ca. 350 m² 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.

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 Arbeitplatz 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 verfliest.
Der Stiegenhausbereich und die Verkehrsflächen sind generell verfliest.
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.

Hauptmietzins netto pro m2: € 8,50
Betriebskosten pro m2 / Monat: € 2,3 netto
Heizung pro m2 / Monat: € 1,90 netto

Preise
Die Mietkosten betragen € 8,50
plus € 2,30 Betriebskosten
und € 1,90 Heizung und WW, d.s. 12,70 netto
zzgl. 20 % Ust

Büro 2: Verrechnungsfläche 117,37 m2
Miete: Eur 997,65
BK: Eur 269,95
Hz: Eur 223,00
Miete inkl. BK und Hz: Eur 1.490,60 zzgl. 20 % USt

Büro 3: Verrechnungsfläche: 115,57 m2
Miete: Eur 982,35
BK: Eur 265,81
Hz: Eur 219,58
Miete inkl. BK und Hz: Eur 1.467,74 zzgl. 20 % USt

Miete inkl. BK und Hz: Eur 2.760,34 zzgl. 20 % USt
Büro 2 und Büro 3: Verrechnungsfläche 232,94 m2
Miete: Eur 1.979,99
BK: Eur 535,76 Hz: Eur 442,59 zzgl. 20 % USt

Kaution: 3 MM
Provision: 3 MM zzgl. 20 % Ust

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

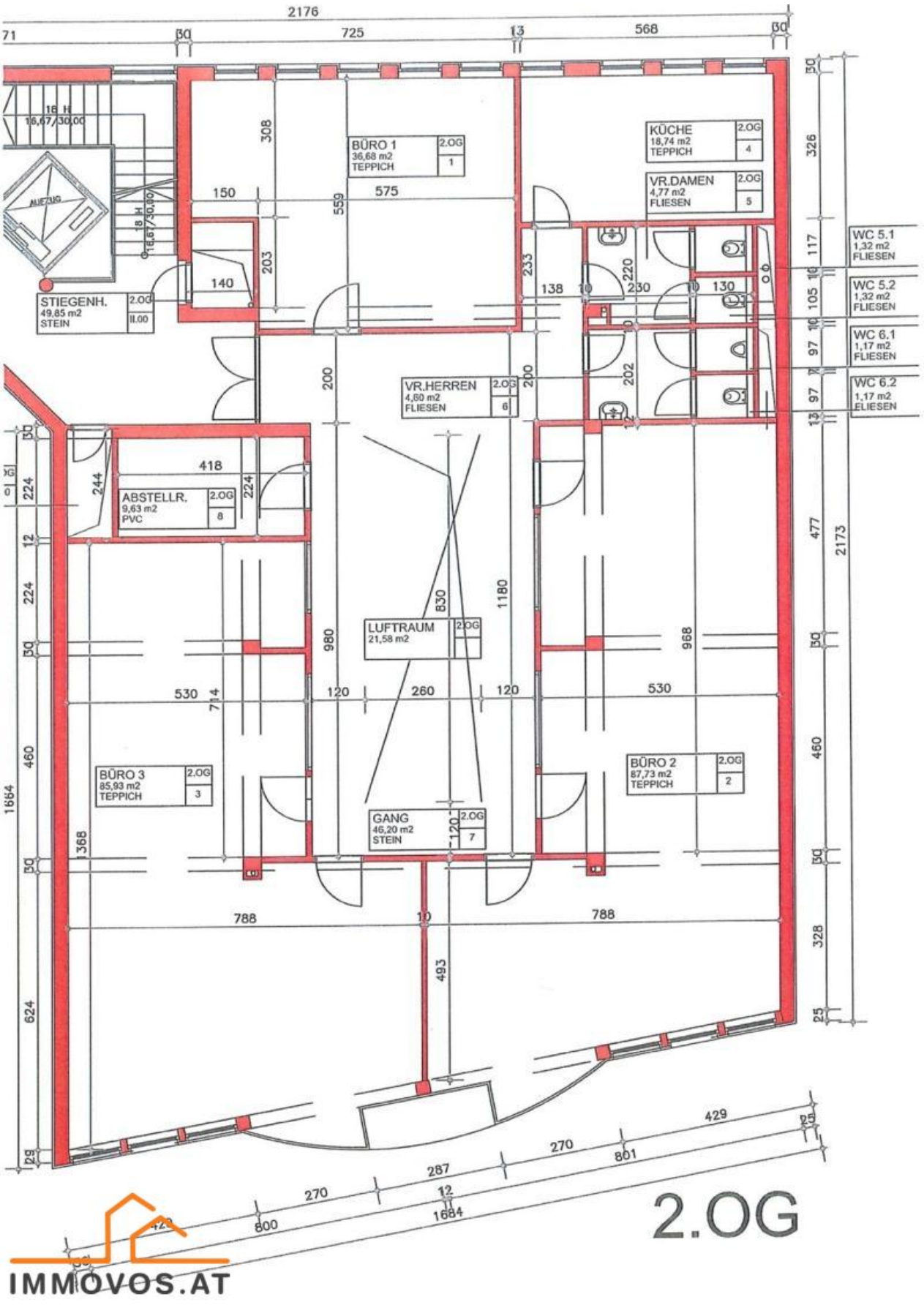
WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


2176
71
50
725
13
568
50
16 H
16,67/30,00
AUFZUG
18 H
16,67/30,00
308
BÜRO 1
36,68 m2
TEPPICH
2.OG
1
KÜCHE
18,74 m2
TEPPICH
2.OG
4
VR.DAMEN
4,77 m2
FLIESEN
2.OG
5
326
150
575
559
203
140
STIEGENH.
49,85 m2
STEIN
2.OG
II.00
233
138
220
230
130
WC 5.1
1,32 m2
FLIESEN
WC 5.2
1,32 m2
FLIESEN
WC 6.1
1,17 m2
FLIESEN
WC 6.2
1,17 m2
FLIESEN
117
105
97
97
200
VR.HERREN
4,60 m2
FLIESEN
2.OG
6
200
202
418
ABSTELLR.
9,63 m2
PVC
2.OG
8
244
224
224
224
224
50
12
50
50
50
50
50
50
25
29
477
2173
460
328
460
328
LUFTRAUM
21,58 m2
2.OG
830
1180
980
968
530
714
120
260
120
530
BÜRO 3
85,93 m2
TEPPICH
2.OG
3
BÜRO 2
87,73 m2
TEPPICH
2.OG
2
1664
368
GANG
46,20 m2
STEIN
2.OG
7
120
788
10
788
493
624
429
270
287
270
801
12
800
1684
2.OG

IMMOVOS.AT