

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: 09. 11. 2024

BUEROHAUS - INVESTMENT - SHARE DEAL



Investment
 Bürohaus + Baueinreichung



WWW.IMMOVOS.AT

ÜBERBLICK

Objekt ID: 46006
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

Preis: € 5.300.000,00
Miete (ex. USt): € 8,50
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 10,20
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 1.356,22 m²
Nutzfläche ca.: 1.356,22 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 2000

Angeboten wird ein 2000/2001 neu errichtetes, über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossenes und Gaszentralheizung versorgtes 5-stöckiges Gebäude mit baubewilligter Baureserve (Verdoppelung der Nutzfläche und gemischte Nutzung mit Wohnen möglich) und einem Backsteingebäude als historischer Altbestand.

BÜROHAUS MIT 5 EBENEN

*Nutzfläche des Bürohauses: EG bis 4. OG 1.356,22 m² zzgl. Tiefgarage

ERWEITERUNG auf gesamt 2.600 m² mit gemischter Nutzung (Dachgeschoss-Wohnungen!) möglich, bereits baubewilligt

Grundstücksfläche: 1.108 m² Bruttogrundfläche

*Nutzfläche des Backsteingebäudes: 258 m² + Lager 195 m²

*Nutzfläche der Baueinreichung / baubewilligt:

Wohnnutzfläche: 12 Wohneinheiten je 25,36m², Gesamtnutzfläche 304,32 m²

Büronutzflächen: 1. bis 4. OG 749,51 m²

Lagernutzfläche im EG: 355,86 m²

1. Bürohaus:

Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	50,0 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,03
Boden:	Teppich
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

Mieteinnahmen netto pro Monat aktuell: € 11.646,17 für die Büroflächen zzgl. Miete netto für die 9 Garagen € 540,-

(7 Stellplätze freistehend) (freie Bürofläche im 2. OG: 232,89 m² - 117,37 m² + 115,57 m²)

2. Backsteinhaus:

Mieteinnahmen netto aktuell: € 2.484,-

Mieteinnahmen p. M. ohne Freiflächen: € 14.670,17 = € 176.042,04/Jahr

Irrtum vorbehalten!

MERKMALE:

- * modernste Ausstattung
- * optimierte Betriebskosten
- * computergerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- * flexible Raumeinteilung
- * eingerichtete Teeküchen
- * Tiefgarage im Haus

FLÄCHENAUFTEILUNG:

Die quadratischen, jeweils eine geschlossene Einheit bildenden Regelgeschoße umfassen ca. 350 m² Nutzfläche. Zusätzlich sind je Regelgeschoß ein Sozialraum, ein Kopierraum sowie die erforderlichen Sanitäreinrichtungen 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.

AUSSTATTUNG:

Innenliegende Verkehrsflächen sind verflies.

Geländer sind aus Stahl lackiert, Handläufe sind Nirosta. Aufzug ist vom Keller- bis Dachgeschoß für 6 Personen barrierefrei.

Sanitärräume sind bis Türstockoberkante verflies, WC-Anlagen sind in jedem Stockwerk 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:

Verkehrsgünstige Lage mit Autobahnzufahrt
Verteilerkreis Favoriten und St. Marx in unmittelbarer
Nähe zur Simmeringer Hauptstraße, einem neuen
Verkehrsknotenpunkt, der die Innere Stadt mit
Simmering verbindet.

INDIVIDUALVERKEHR:

Simmeringer Hauptstraße, Leberstraße, Bitterlichstraße
(Tiefgarage im Haus)

ÖFFENTLICHER VERKEHR:

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

Energieausweis: HWB 50 kWh/m²a , fGEE: 1,03 Klasse C

Fordern Sie ein Exposé an!

Kontakt: Daniela Erlach, erlach@immovos.at, Tel.
069911942229



