

**++NEU++ Praktische Büros in guter Lage! Top 115-116**



**Objektnummer: 61291**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaltmiete (netto)	382,31 €
Kaltmiete	499,99 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,74 €
Betriebskosten:	117,68 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Praktische Büroräumlichkeit zur Vermietung – 11. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 30 m<sup>2</sup> Bürofläche im modernen Bürokomplex an der Simmeringer Hauptstraße

Zur Vermietung gelangt diese **helle Büroräumlichkeit** mit ca. **30 m<sup>2</sup>** Fläche in einem **gepflegten Bürokomplex** im 11. Wiener Gemeindebezirk.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

### Räumlichkeiten

Die Einheit teilt sich wie folgt auf:

- 1 Zimmer

### Zustand

Die Räumlichkeiten sind **gebraucht**, jedoch **sofort beziehbar**.

### Ausstattung:

- Teilweise mit **Klimaanlage** ausgestattet

### Das Haus

- Die Büros befinden sich in einem modernen **Büroneubau** an der Simmeringer Hauptstraße
- **Ausreichend Parkplätze** stehen vor dem Bürokomplex zur Verfügung

- **Allgemeine WC-Anlagen:** Gepflegt und in ausreichender Zahl vorhanden
- Im Gebäude befindet sich eine **Spar-Filiale**

## Infrastruktur

- Das Gebäude liegt **nahe dem 3. Tor des Zentralfriedhofs**
- **Gute Einkaufsmöglichkeiten** direkt im Gebäude

## Verkehrsanbindung

- **S-Bahn & Regionalzüge**
- **Bahnhof Wien Simmering** befindet sich oberhalb der U-Bahn-Station. Hier halten die Linien **S7 und S80** sowie regionale Züge Richtung Flughafen, Wiener Neustadt und Niederösterreich.
- **Straßenbahn**
- Die **Linien 11 und 71** fahren direkt entlang der Simmeringer Hauptstraße – insbesondere zur U-Bahn-Station Simmering bzw. zum Zentralfriedhof (Tore 2 & 3), ideal für lokale Verbindungen.
- **Bus**
- Zahlreiche Buslinien bedienen die Umgebung:
  - **69A, 72A, 73A** (z. B. über Hauptbahnhof, Kaiserebersdorf)
  - **71A** (Regionalbus)

## Preis

- **Monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt): EUR 600**

- **Befristung:** Die Vermietung erfolgt auf **5 Jahre**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren

**pr@adonia-immobilien.at**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener

Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap