

++NEU++Tolle Büros in guter Lage! Top 120



Objektnummer: 62985

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:	41,00 m ²
Bürofläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	89,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaltmiete (netto)	665,83 €
Kaltmiete	665,83 €
Miete / m ²	16,24 €
USt.:	133,17 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien















ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Attraktives Büro (ca. 41 m²) in zentraler Lage des 11. Bezirks zu mieten

Zur Vermietung steht eine ca. 41 m² große, helle Bürofläche in einem modernen Bürokomplex direkt an der Simmeringer Hauptstraße.

Besichtigung:

Bitte senden Sie uns unbedingt eine schriftliche Anfrage – wir antworten zuverlässig noch am selben Tag und vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen!

Räumlichkeiten & Ausstattung:

- Büroräume in sehr gutem Zustand
- sofort beziehbar
- teilweise mit Klimaanlage ausgestattet

Das Gebäude:

- moderner Büroneubau
- ausreichend Parkplätze direkt vor dem Objekt
- gepflegte, gemeinschaftlich genutzte Sanitärräume
- im Haus: Spar-Supermarkt für den täglichen Bedarf

Lage & Infrastruktur:

- Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage direkt an der Simmeringer Hauptstraße, einer der wichtigsten Geschäfts- und Verkehrsachsen des 11. Bezirks. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Banken sowie diverse Dienstleister. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinien 71 und 11** halten in wenigen Schritten Entfernung (Station *Simmeringer Hauptstraße/Kaiserebersdorfer Straße*) und bieten eine direkte Verbindung zum **Zentrum (Schwedenplatz/Innenstadt)** sowie nach **St. Marx, Rennweg und Kaiserebersdorf**.
- Die **Buslinie 76A** verbindet die Liegenschaft mit umliegenden Wohngebieten und dem U-Bahn-Knoten *Enkplatz*.
- Für den Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung an die **S1-Schnellstraße** sowie die **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen Wien und Bratislava. Auch das Stadtzentrum ist über die Landstraßer Hauptstraße in kurzer Zeit erreichbar.
- Die **U-Bahn-Linie U3 (Station Enkplatz oder Simmering)** ist in wenigen Minuten erreichbar und führt rasch in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz in ca. 15 Minuten).

Miete & Konditionen:

- Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten & USt): € 799,00 / Monat
- Kautions 3 Monatsmieten
- Provision: 3 Brutto-Monatsmieten + 20 % USt
- Befristung: 5 Jahre
- Beziehbare ab 01.04.2026

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, 2019 und 2020 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

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 <2.250m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.250m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.250m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap