

**Toprenovierter 235m<sup>2</sup> Kindergarten mit Küche Nähe  
Gudrunstraße - 1110 Wien**



**Objektnummer: 6372**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.587,50 €
<b>Kaltmiete</b>	3.137,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien



SP



SP



SP

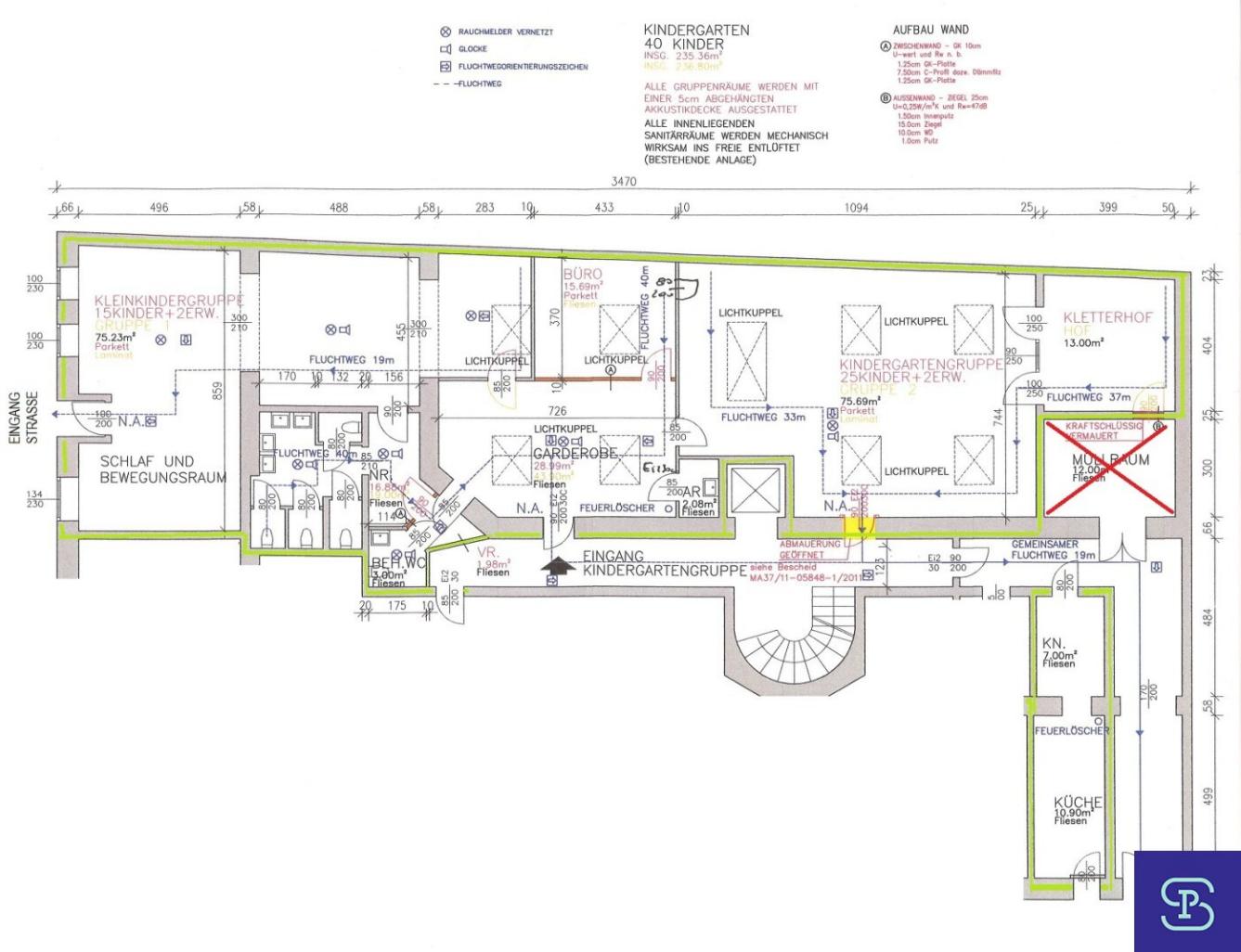












# Objektbeschreibung

## Toprenovierter 235m<sup>2</sup> Kindergarten in Frequenzlage!

Dieser aufwendig renovierte Kindergartenstandort befindet sich in sehr zentraler Lage in der Geiselbergstraße, an der Grenze 10. und 11. Bezirk und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 235m<sup>2</sup>. Das Objekt hat einen Straßenzugang und 2 Stiegenhauszugänge und besteht aus 2 großen Räumen, 1 großen Eingangs- und Garderobenbereich, 1 Büroraum, externe Küche, Sanitärbereich mit 4 WC, 1 Behinderten-WC, 1 Freiluft-Kletterhof sowie 1 Abstellraum,.

**Ausstattung:** Komplett saniertes Kindergarten mit Einbauküche, diverse Kindergartenausstattungen wie Garderoben, Schränke usw., verflieste Sanitärbereiche, Kunststofffenster, Fliesen- und hochwertige Laminatböden, Gasetagenheizung, SAT-, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Zentrale Lage mit guter Anbindung zum 10. Bezirk, zur Simmeringer Hauptstraße und zum neuen Hauptbahnhof. Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in Gehweite und gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Autobus 69A sowie den Straßenbahnenlinien 6, 11 und D mit Anbindung zur U3 und U1.

Das Mietobjekt wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Betriebskosten € 3.137,54**

(HMZ € 2.500,- + IM Küche € 87,50 + Bk € 550,04)

Kaution € 10.000,-

Vermittlungsprovision € 9.400,- zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per bei Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision*

errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten. Bei Objekten mit Ablöse addieren sich zusätzlich 5% der Ablösесumme zur errechneten Nettoprovision. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap