

# VIELSEITIGE GEWERBEFLÄCHE MIT ALTBAUFLAIR UND GARTEN IN WÄHRINGER BESTLAGE



**Objektnummer: 1138997**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Nutzfläche:	338,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
Garten:	250,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	3.787,70 €
Kaltmiete	4.357,31 €
Betriebskosten:	569,61 €
USt.:	871,46 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



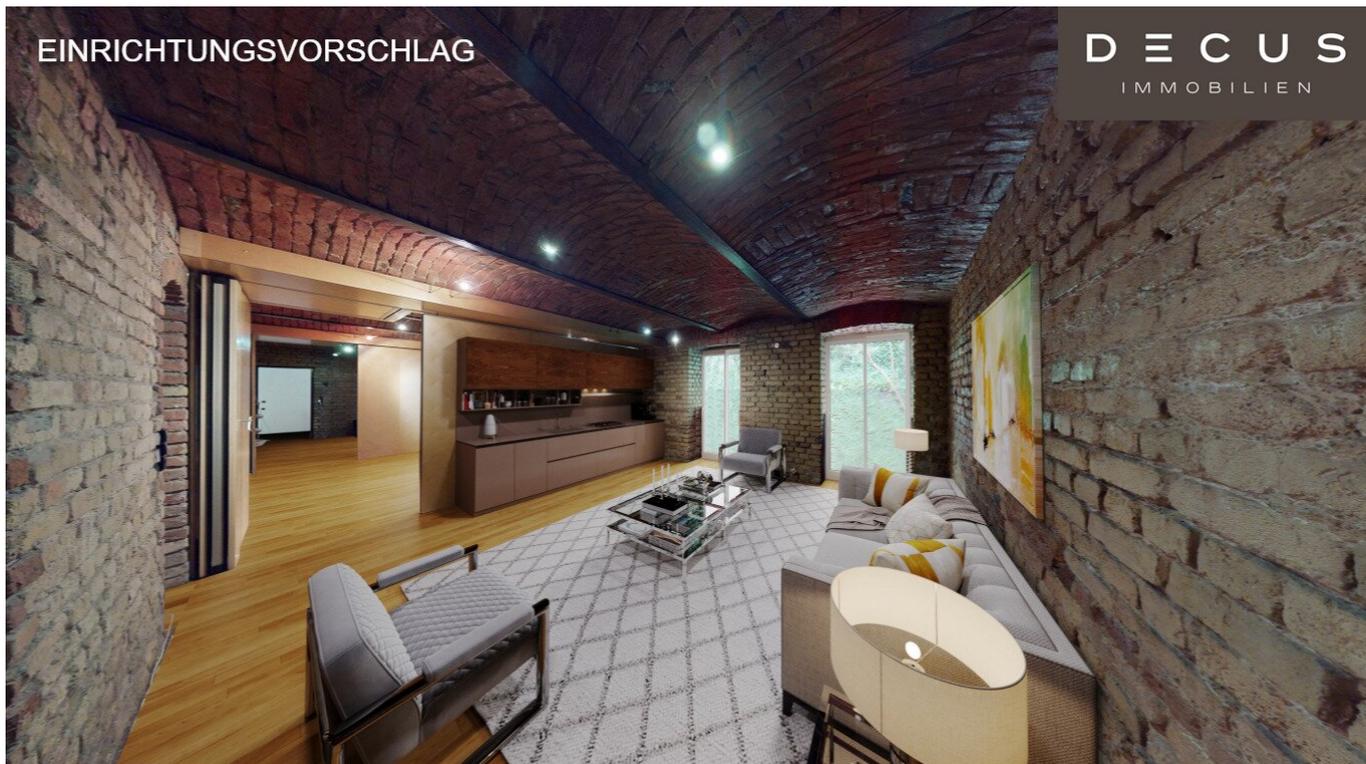
### Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59  
H +43 660 45 434 59  
F +43 1 35 600 10

EINRICHTUNGSVORSCHLAG

DECUS  
IMMOBILIEN



EINRICHTUNGSVORSCHLAG

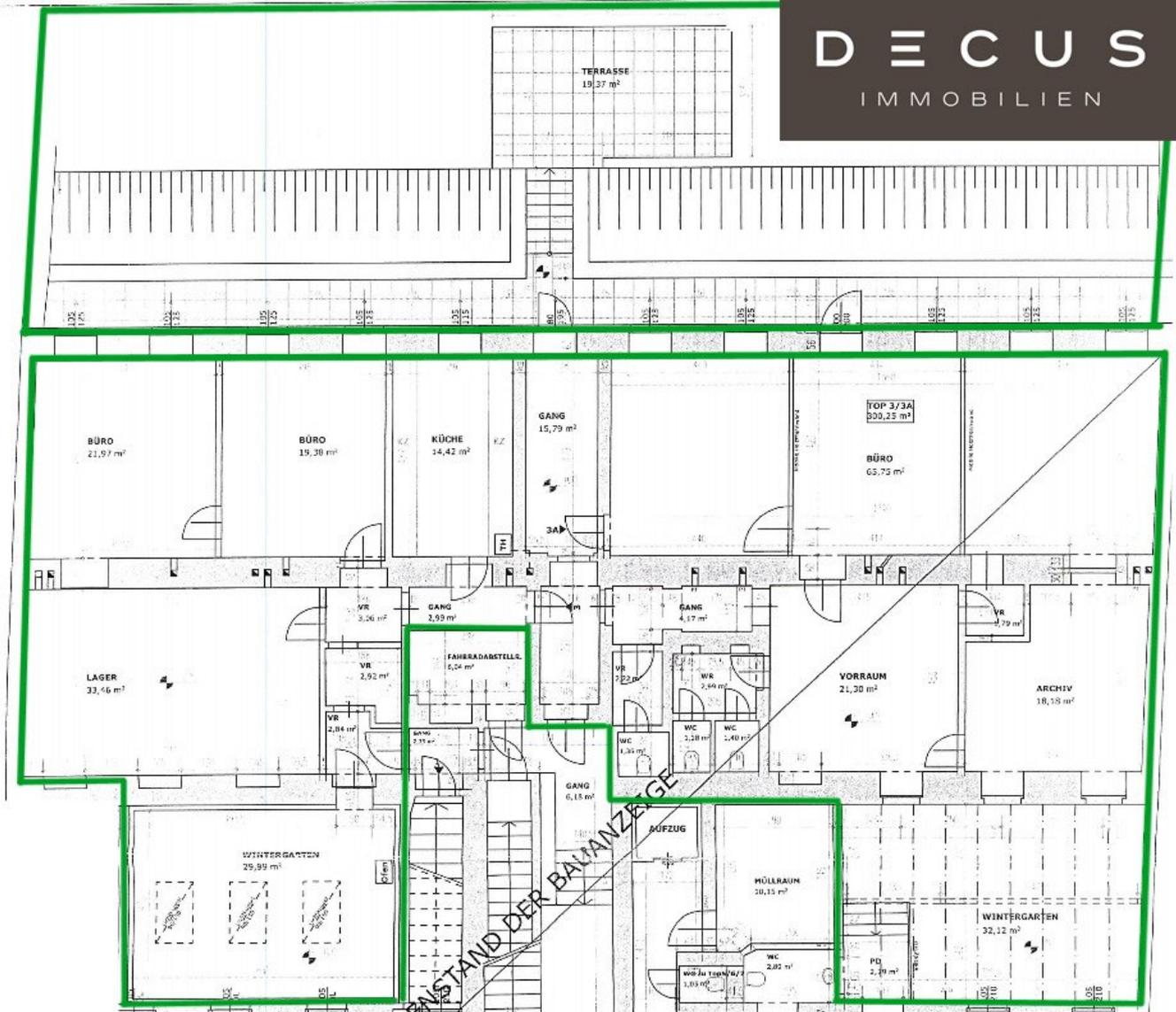
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







ANSTAND DER BALANZIERE

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Gewerbeobjekt mit einzigartigem Charme, das sich in bester Lage an der begehrten Währinger Straße im Herzen von 1180 Wien befindet. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist perfekt für anspruchsvolle Geschäftstreibende, die Wert auf ein elegantes Ambiente und eine zentrale Lage legen.

Das Gewerbeobjekt liegt am renommierten Aumannplatz im noblen Währinger Bezirk. Die Währinger Straße ist bekannt für ihre exklusiven Einkaufsmöglichkeiten, hochwertigen Restaurants und eine pulsierende Atmosphäre. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln machen es sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter leicht erreichbar.

Merkmale des Objekts:

- **Altbauflair mit Backstein:** Das Gewerbeobjekt verfügt über den charakteristischen Charme eines Altbaugesäudes mit stilvollen Backsteinwänden, hohen Decken und liebevoll gestalteten Details. Dies verleiht den Räumlichkeiten einen einzigartigen und ansprechenden Charakter.
- **Vielseitige Nutzbarkeit:** Die großzügige Fläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Ob Einzelhandel, Boutique, Galerie, Café oder Büro – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihr individuelles Konzept verwirklichen.
- **Gartenidylle:** Ein weiteres Highlight dieses Gewerbeobjekts ist der malerische Garten, der eine entspannte Atmosphäre schafft und eine Oase der Ruhe inmitten des städtischen Trubels bietet. Der Garten eignet sich ideal für Events, Kundenevents oder einfach als Rückzugsort für Ihre Mitarbeiter.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Die Lage am Aumannplatz bietet eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Die hohe Passantenfrequenz garantiert eine maximale Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen.

Fazit: Dieses vielseitige Gewerbeobjekt in der Währinger Straße, 1180 Wien, bietet die einmalige Chance, Ihr Geschäft in einem der nobelsten Bezirke der Stadt zu etablieren. Das Altbauflair mit Backstein, der malerische Garten und die erstklassige Lage am Aumannplatz

machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Wahl für Unternehmen, die nach einem außergewöhnlichen Standort suchen.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich von diesem besonderen Gewerbeobjekt begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Potenziale dieses einzigartigen Objekts persönlich zu entdecken.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für

Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap