

**Geschäftslokal/Büro, generalsan. 220m² aufgeteilt-Hochp.
mit Gasseneing. u. Souterrain-barrierefr. möglich**



Portal .

Objektnummer: 435

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	220,17 m²
WC:	4
Kaltmiete	3.806,86 €
Betriebskosten:	1.686,86 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

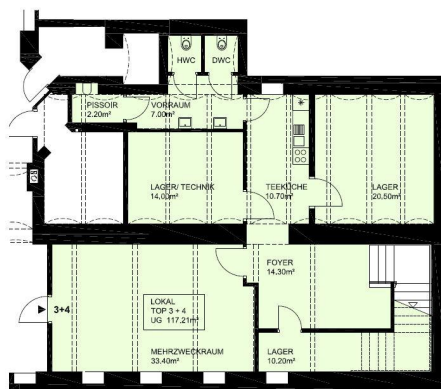
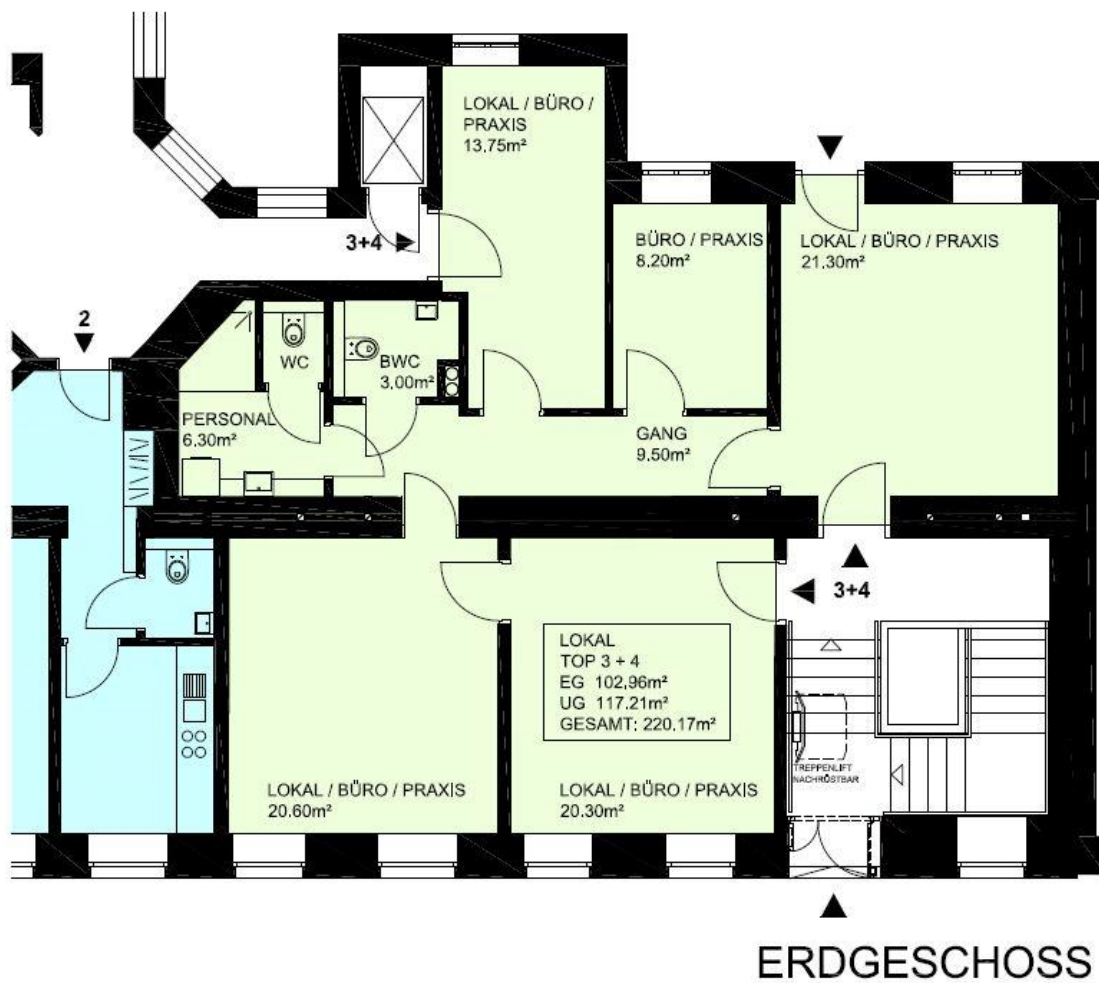
Ihr Ansprechpartner

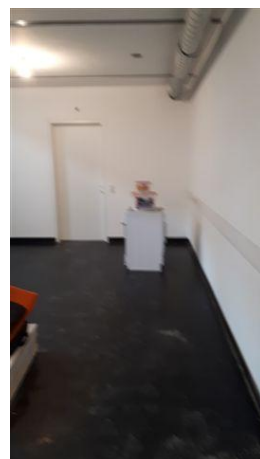
Diana Kueffner

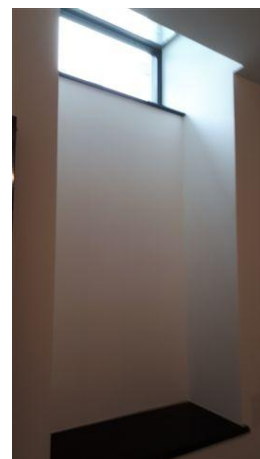
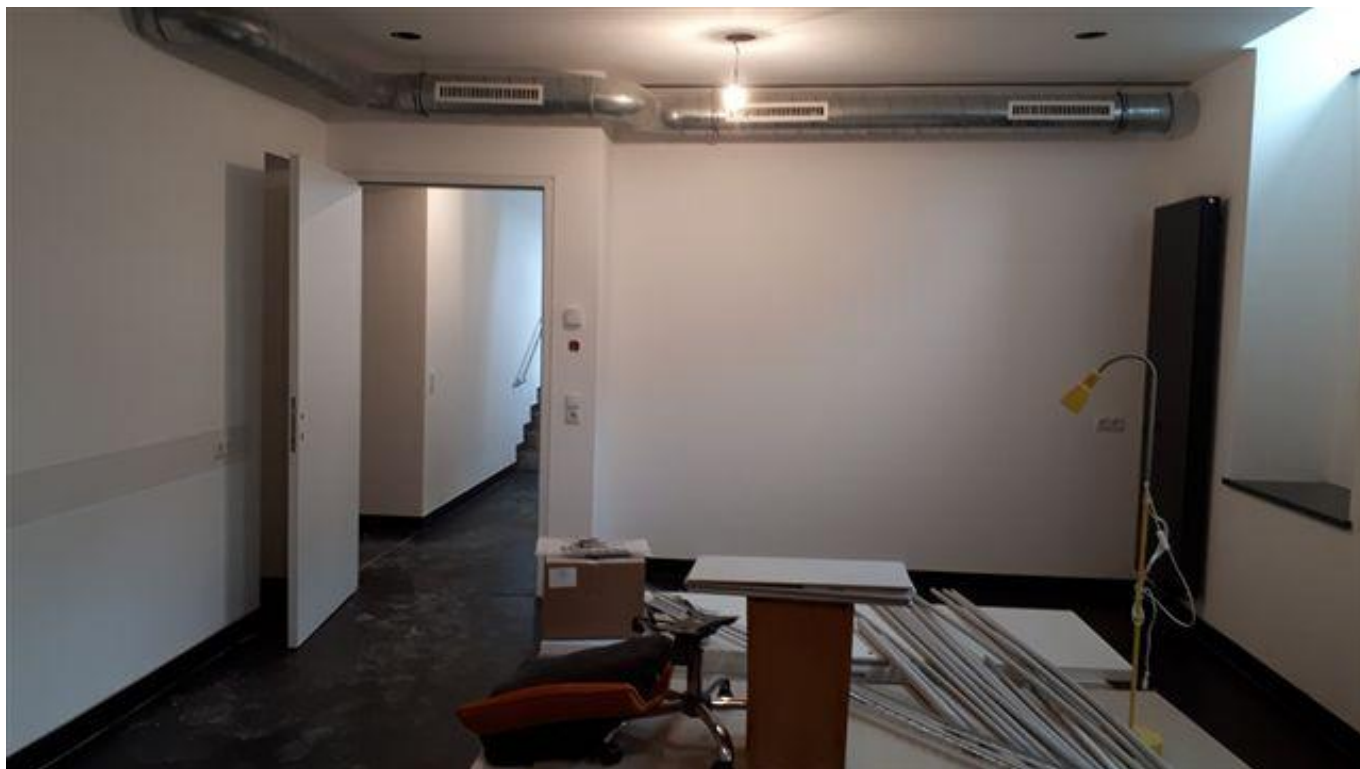
ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

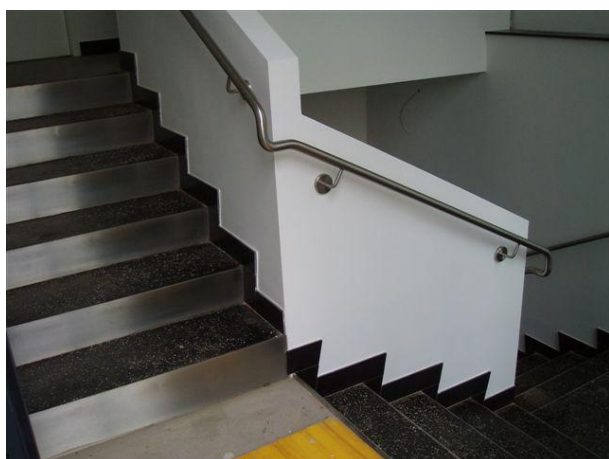
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





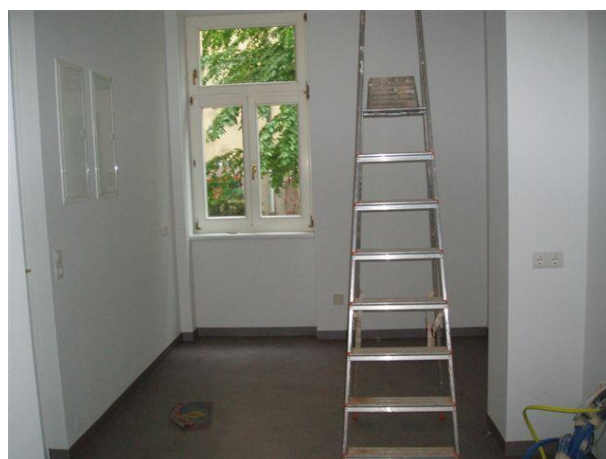












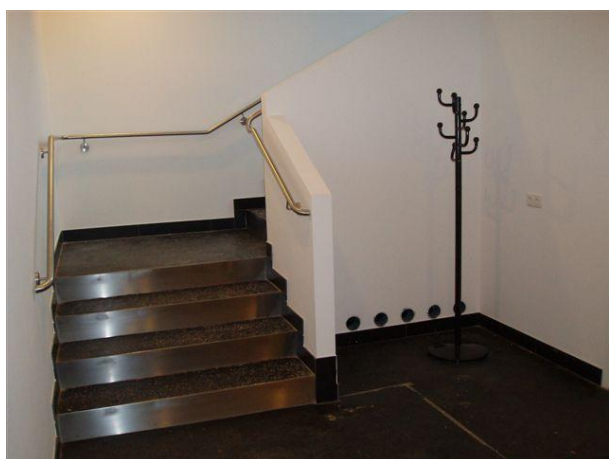




















Objektbeschreibung

Geschäftslokal/Büro (nicht geeignet für Gastronomie)

Top 4 ca. 220m² Hochparterre mit Gassen-Eingang und Souterrain (barrierefrei möglich - durch Vorkehrungen für Treppenlift-Nachrüstung),

in einem generalsanierten Liftaltbau gelegen mit nettem Hof-Garten für die Allgemeinheit - mit Laube zum sitzen,

in bester zentraler Lage, Reumannplatz -nicht weit entfernt, Nähe Troststr. U1 2 Min. entfernt bzw. Altes Landgut;

Das Anbot wurde unter der Voraussetzung erstellt, dass beim Mieter volle Umsatzsteuerpflicht bestehen.

Erstbezugs-Objekt, man kann eine Fläche bestehend aus Hochparterre und Souterrain von ca. 220m² (ist eine Einheit kann nicht getrennt werden) anmieten ;

Bestehend aus:

Hochparterre-Etage:

Treppenhaus, 3 Räume von je ca. 20 bis 21m², 1 kleinerer Raum mit ca. 8,20m², Büroraum ca. 13,75m² mit Eingang vom Hausflur, Gangfläche ca. 9,50m², Sanitärbereich: Dusche, 2 WC , davon ein gr. BWC mit ca. 3m²;

Raumhöhe: bei d. Räumen zur Gasse ca. 3,15m und hofseitige Räume ca. 3,10m;

Souterrain:

Foyer mit ca. 14,30m², anschl. Lager ca. 10,20m² mit Souterrain-Fenster, 1 Büroraum mit ca. 33,40m² -mit Souterrain-Fenster, Lager im hinteren Teil mit ca. 21m² und Lagerraum/Technik mit ca. 14m²,

Teeküche 10,70m² (-ist ein Durchgangs-Raum mit Souterrain-Fenster), Sanitärbereich: 2 WC, Pissoir;

Raumhöhe im Souterrain: unterschiedlich teilw. 2,40m und bis zu 2,82m ;

Aufgrund der Generalsanierung und einer teilweisen Zwischenlagerung - sind leider keine perfekten Bilder verfügbar – Objekt wurde bereits fertig saniert ;

Hochwertig adaptierte und neu sanierte vielfältig nutzbare Räumlichkeiten im Hochparterre und Souterrain, Barrierefreiheit möglich durch Vorkehrungen für Treppenlift-Nachrüstung, barrierefreies WC;

Fussboden-Zentralheizung, kontrollierte Raumlüftung mit Zuluft-Vorwärmung im Hochp., separate Lüftung mit Zuluft-Konditionierung und Wärmerückgewinnung im Souterrain, auch geeignet für Versammlungen, Seminare etc.

WC-Anlagen in allen Geschossen, helle und freundliche Räume mit gehobener Ausstattung und Oberflächen;

Unbefristete Hauptmiete, inkl. Heizung u. Warmwasser v. momentan Brutto € 3.806,87.-- !

Bitte beachten: erst ab 1. Jänner 2025 bzw. 2026 somit in ca. 2 bis 3 Jahren kommt die eigentliche Gesamtmiete zur Berechnung,

inklusive Heizung und Warmwasser von ca. € 5.846,87,-- ;

Nebenkosten:

Kautions von € 20.000,-- jedoch bei Auszug bekommt man die Kautions zurück, (Kautionszinsen von 2% = Netto € 33,33.-- wurden bei der Berechnung d. Monatsmiete bereits berücksichtigt - d. h. abgezogen), 3 MM Provision und Finanzamtsgebühren i.d.H. von ca. € 2.104,87.-- ;Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernis:

€127.610,27

€5z
0z
3g
, l
12
40

€6z
3z
1g
, l
82
10

€2z
7z
0g
, l
72
70

€6
3
4
,
4
7



€3
8
0
6
,
8
6

1
3
8
.
9
k

F1
a.
k6
t 5
o
r





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.