

**Yoga, Bewegung, Kreativität –Geschäftslokal in sehr attraktiver Lage wartet auf Ihre Idee!**



Großer Raum

**Objektnummer: 6653/710**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,41 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 77,41 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,25                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 597,67 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 741,67 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 144,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 148,33 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

2.670,01 € inkl. 20% USt.

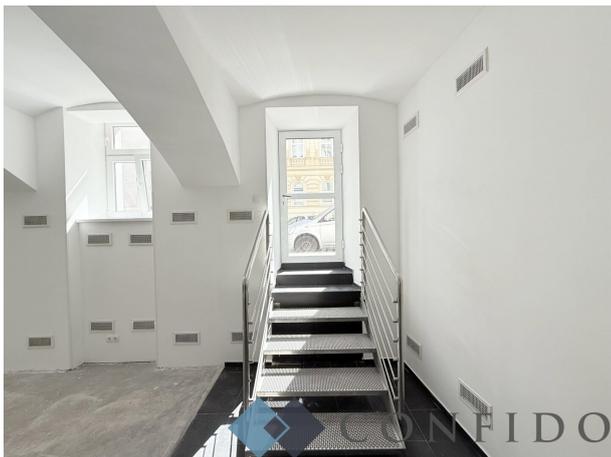
## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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

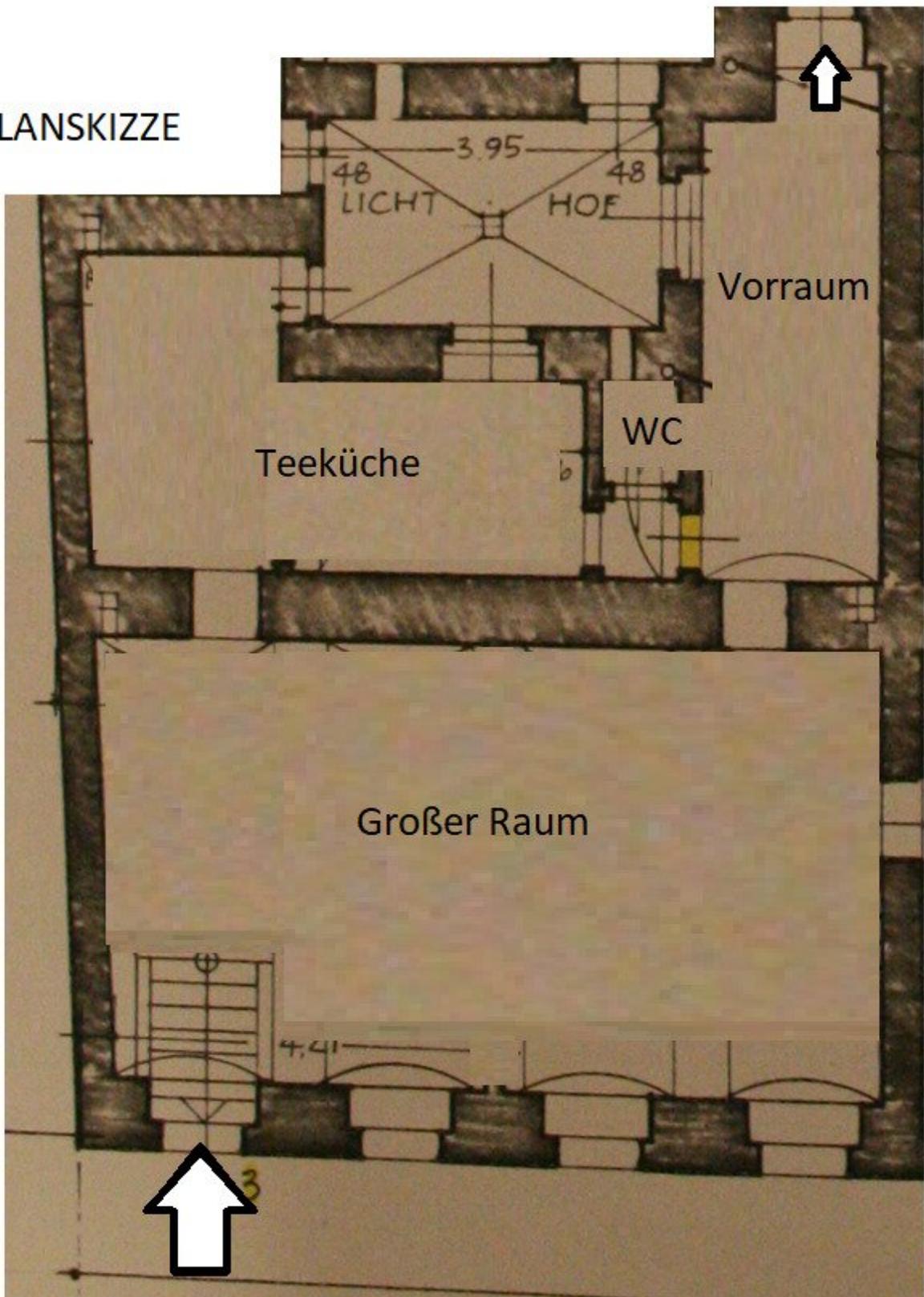








PLANSKIZZE



## Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt ein ca. **77 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal** in der **Kegelgasse, nahe den Sophiensälen und dem Hundertwasserhaus.**

Das Geschäftslokal **befindet sich im Souterrain eines charmanten Hauses** und bietet durch seine **ruhige Lage und gute Raumaufteilung** zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Ideen.

Über eine Treppe gelangt man in den **etwa 45 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Raum**, der **vielseitig nutzbar** ist – ideal etwa als **Yoga-Studio, Atelier, Showroom oder für andere kreative Zwecke**. Der Eingangsbereich **wurde verflies**t und das restliche Lokal **mit einem Estrich versehen**. Somit hat der zukünftige Mieter die Möglichkeit den **Bodenbelag nach eigenen Vorstellungen** zu gestalten und die persönliche Note zu verleihen. Das **gesamte Lokal** ist idealer Weise mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet worden. Eine **separate Toilette** ist vorhanden.

Im **hinteren Bereich des Lokal** besteht zudem die Möglichkeit, eine **Teeküche** einzurichten - die Anschlüsse sind vorbereitet worden.

Auch hervorzuheben ist der **wunderschöne Garten des Hauses**, der über die Hintertür und den darauffolgenden Gang zugänglich ist – eine **teilweise Nutzung kann individuell mit dem Eigentümer besprochen und vereinbart** werden.

### **Aufteilung:**

- Eingangsbereich mit Stiege
- Großer, knapp 45m<sup>2</sup> großer Raum
- separate Toilette
- Raum mit Anschluss für eine Teeküche
- Vorraum

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap