

## **Traumhafter Showroom in der Porzellangasse | Zweitbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 37807**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Adresse                | Porzellangasse 2      |
| Art:                   | Einzelhandel          |
| Land:                  | Österreich            |
| PLZ/Ort:               | 1090 Wien             |
| Zustand:               | Neuwertig             |
| Alter:                 | Altbau                |
| Nutzfläche:            | 189,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche:          | 189,00 m <sup>2</sup> |
| WC:                    | 2                     |
| Kaltmiete (netto)      | 2.090,00 €            |
| Kaltmiete              | 2.519,73 €            |
| Miete / m <sup>2</sup> | 11,06 €               |
| Betriebskosten:        | 429,73 €              |
| Provisionsangabe:      |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Constantin Mayer

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35  
H +43 676 660 78 29





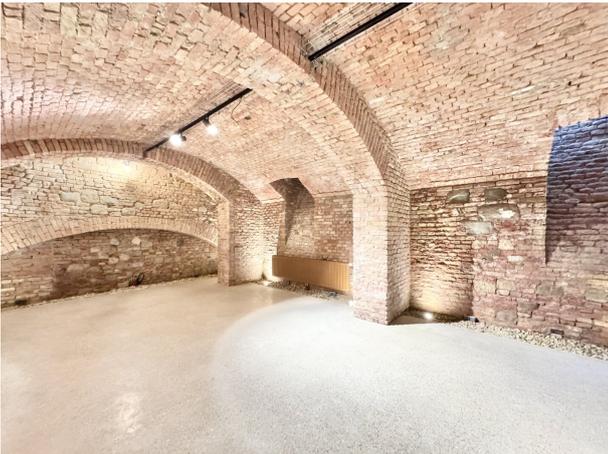








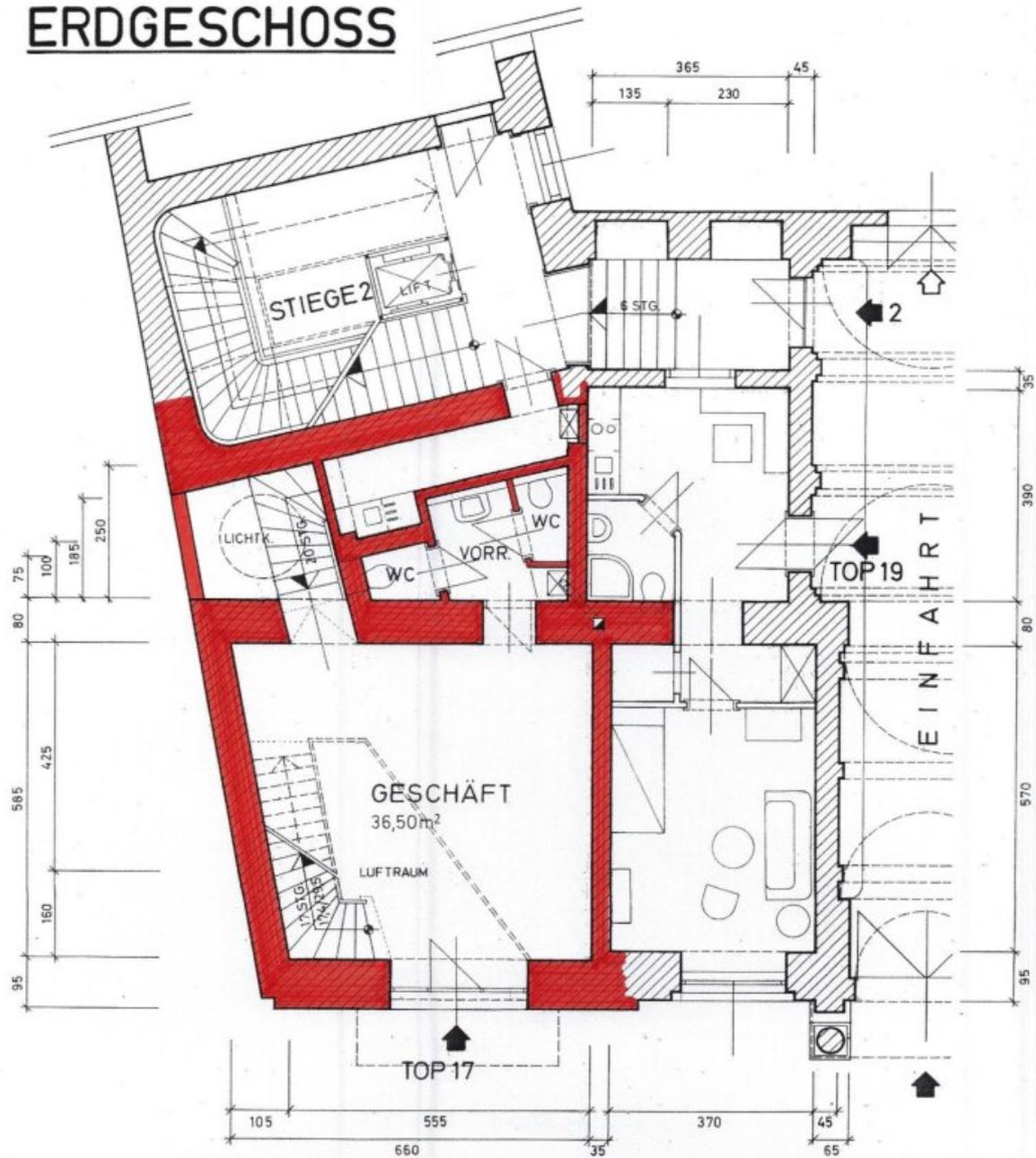




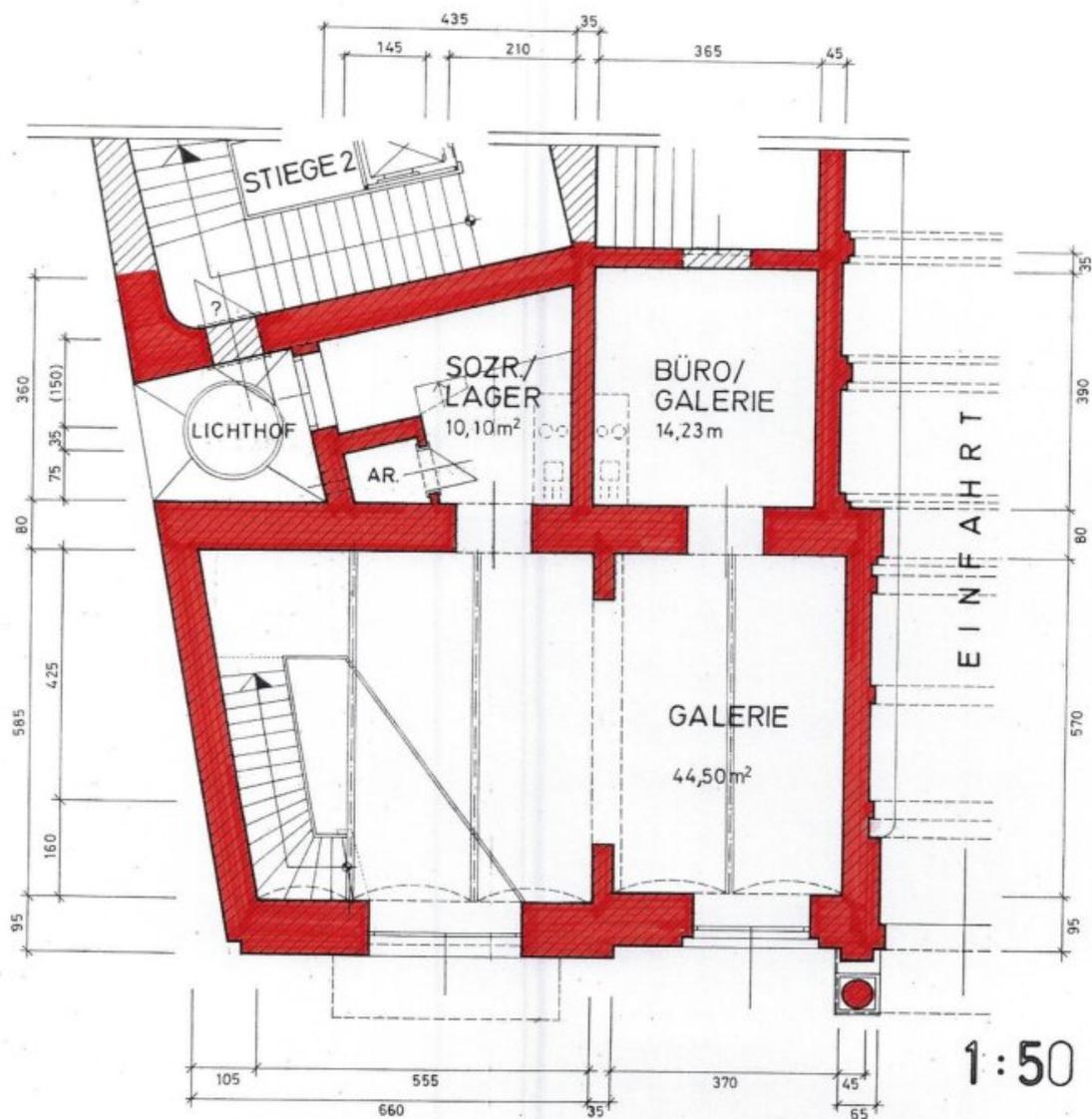




# ERDGESCHOSS



# GALERIEGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Willkommen im Servitenviertel!

### *Ihr neuer Showroom in der Porzellangasse*

Zur Vermietung gelangt ein traumhaft helles Geschäftslokal, das sich über das Erdgeschoss mit einer Galerie und einem atemberaubenden (Wein-)keller eines repräsentativen Altbaus erstreckt. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für ein klassisches Gassenlokal, Atelier oder einen Showroom für Ihre ganz persönlichen Zwecke. In einer der begehrtesten Lagen Wiens gelangt dieses Traumobjekt zur Vermietung. Bezugfertig erstrahlt das Objekt ab sofort in neuem Glanz. Diese Immobilie befindet sich im Herzen des renomierten Servitenviertels - welches als Anziehungspunkt für Ihre Kundschaft äußerst beliebt ist.

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung aller drei Stockwerke mit insgesamt 189 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Geschäftslokal im Erdgeschoß über ein freundliches Glasportal mit Torluftschieber und finden neben der Verkaufsfläche 2 getrennte WCs vor. Über die atemberaubende offene Treppe gelangen Sie in das Galeriegeschoss, welches Ihnen eine offene (Büro-)Fläche, einen Besprechungs- und einen Sozialraum mit Küchenanschlüssen bietet. Wieder im Erdgeschoss, betreten Sie über eine original erhaltene Steinstiege einen überdachten Lichthof mit Glaskuppel (bestens geeignet zB. für eine Bepflanzung Dank Pflanzenbeet), und in Folge dessen den aufwändig sanierten Gewölbekeller in original Ziegeloptik. Fußbodenheizung und Klimaanlage im EG und der Galerie garantieren zu jeder Zeit im Jahr ein angenehmes Raumklima.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie mich gerne!

### **Infrastruktur:**

In nur wenigen Minuten gelangen Sie zur **U4 Station Rossauerlände** oder zum **Schottenring**. Die Straßenbahnlinien D und 1 halten in unmittelbarer Nähe.

### **Eckdaten:**

- Gesamtnutzfläche: ca. 189 m<sup>2</sup> (EG, Galerie & Weinkeller)
- Erdgeschoss ca. 42,62 m<sup>2</sup>

- Galerie, Büro & Sozialraum ca. 68,78 m<sup>2</sup>
- Weinkeller mit ca. 63,5 m<sup>2</sup>
- 2 WCs im EG
- Anschlüsse für eine Teeküche im OG vorbereitet
- Nebenräume

#### **Beschreibung:**

- 1 straßenseitiger Zugang,
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung und Fußbodenheizung,
- Klimaanlage vorhanden,
- inkl. Abstellmöglichkeiten und Stauräume,
- 2 WCs und Anschlüsse für eine Teeküche vorhanden,

Der ideale Ort für kreative Köpfe als Künstlerwerkstatt, Atelier, Einzelhandel, Showroom oder einen hippen Pop-Up Store.

#### **MIETKONDITIONEN:**

**Gesamtmiete inkl. BK netto € 2.519,73/Monat zzgl. 20% USt.**

Kaution: € 12.000,00

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Befristung: 5 Jahre

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder per [Mail](#) zur Verfügung.**

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien** eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete und Betriebskosten. 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. 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 Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte 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).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <100m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <675m

Universität <50m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap