| Erdgeschossfläche unsaniert | SCHLOSS HETZENDORF



Objektnummer: 1149359/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	400,00 m²
Heizwärmebedarf:	158,80 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	4.800,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	1.088,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner



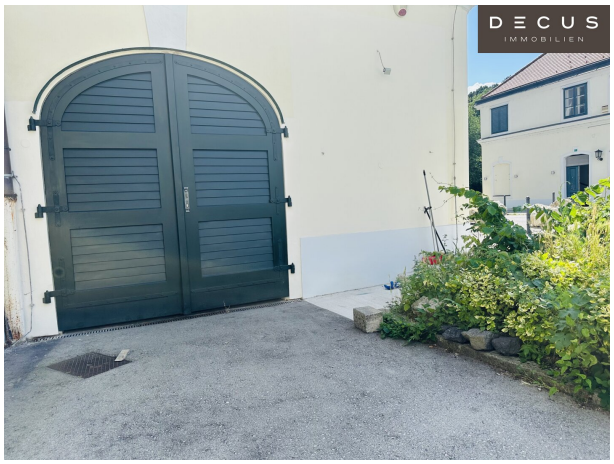
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

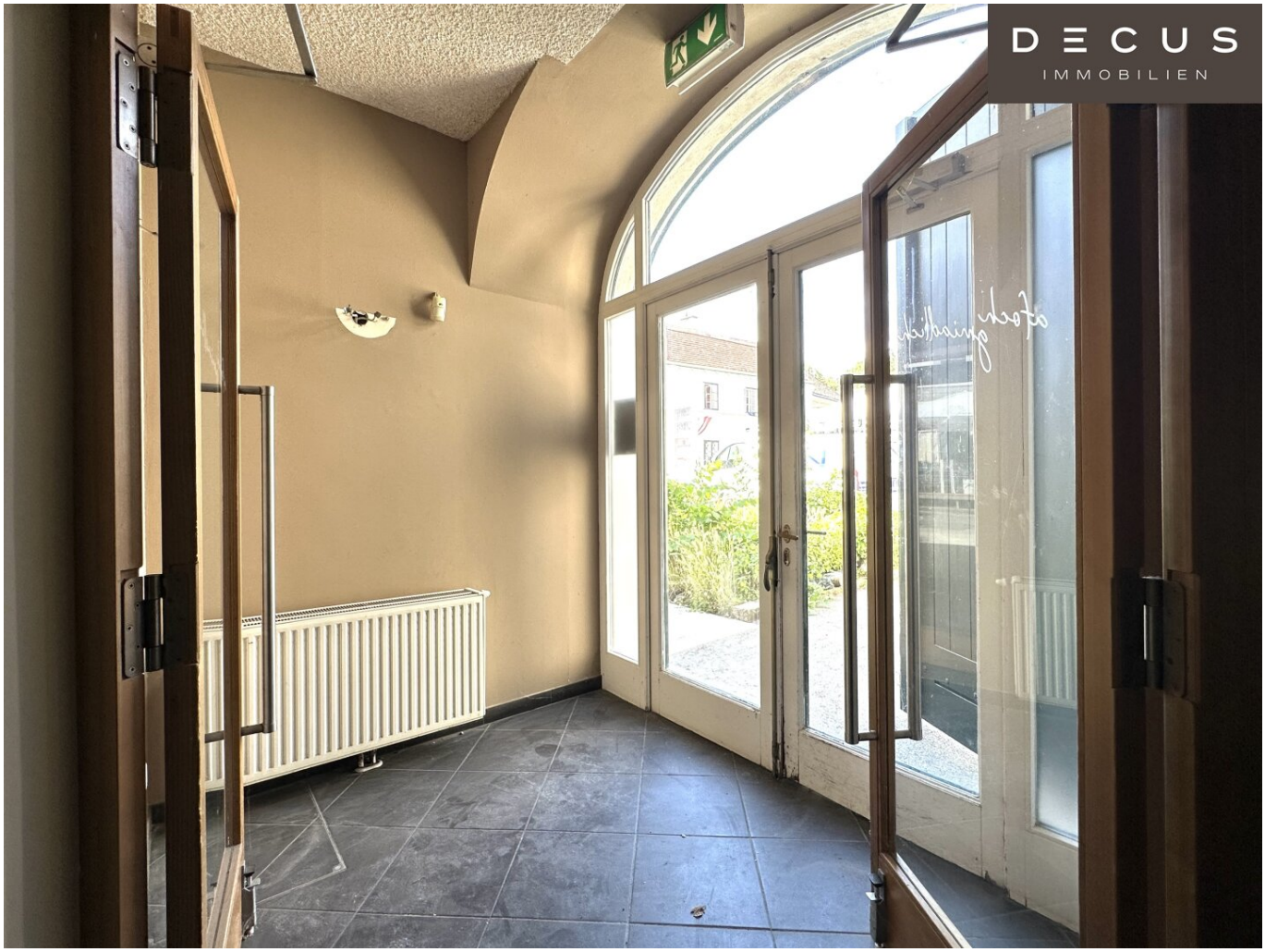
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

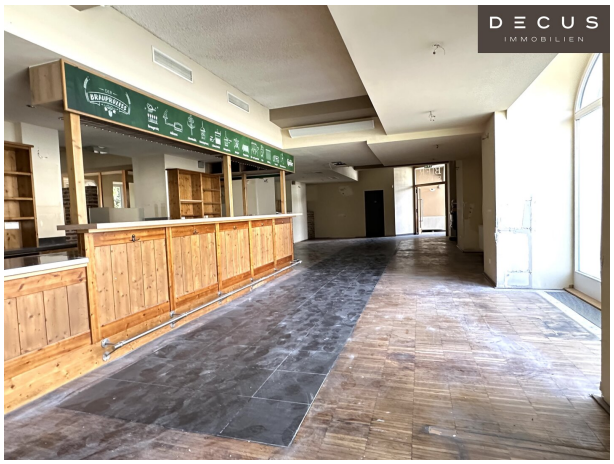
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

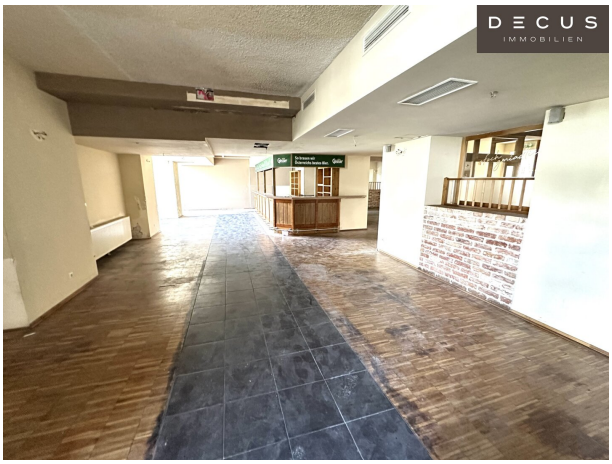


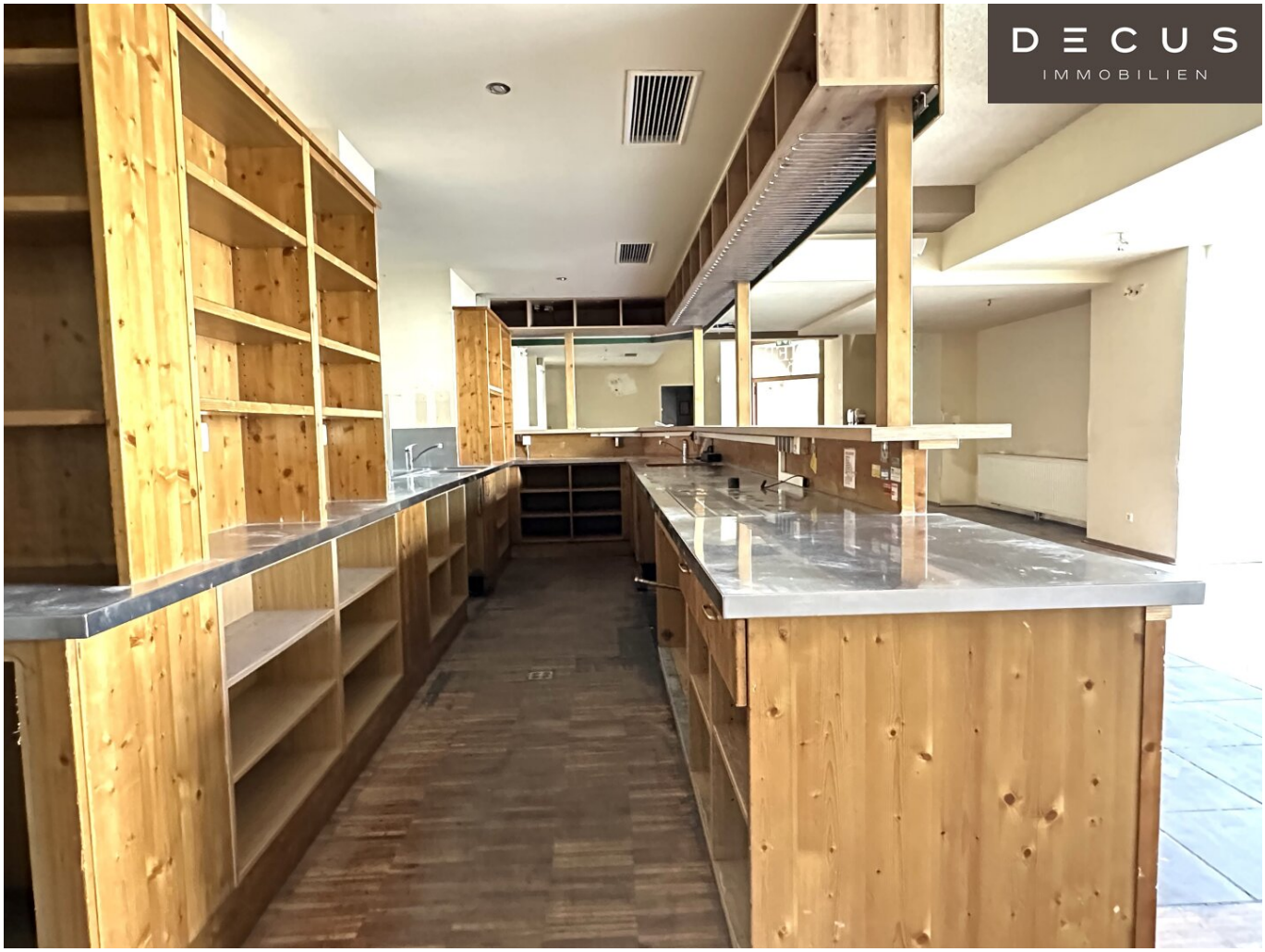


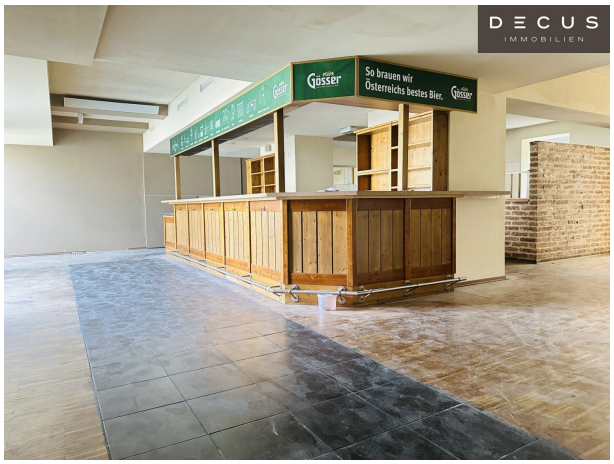




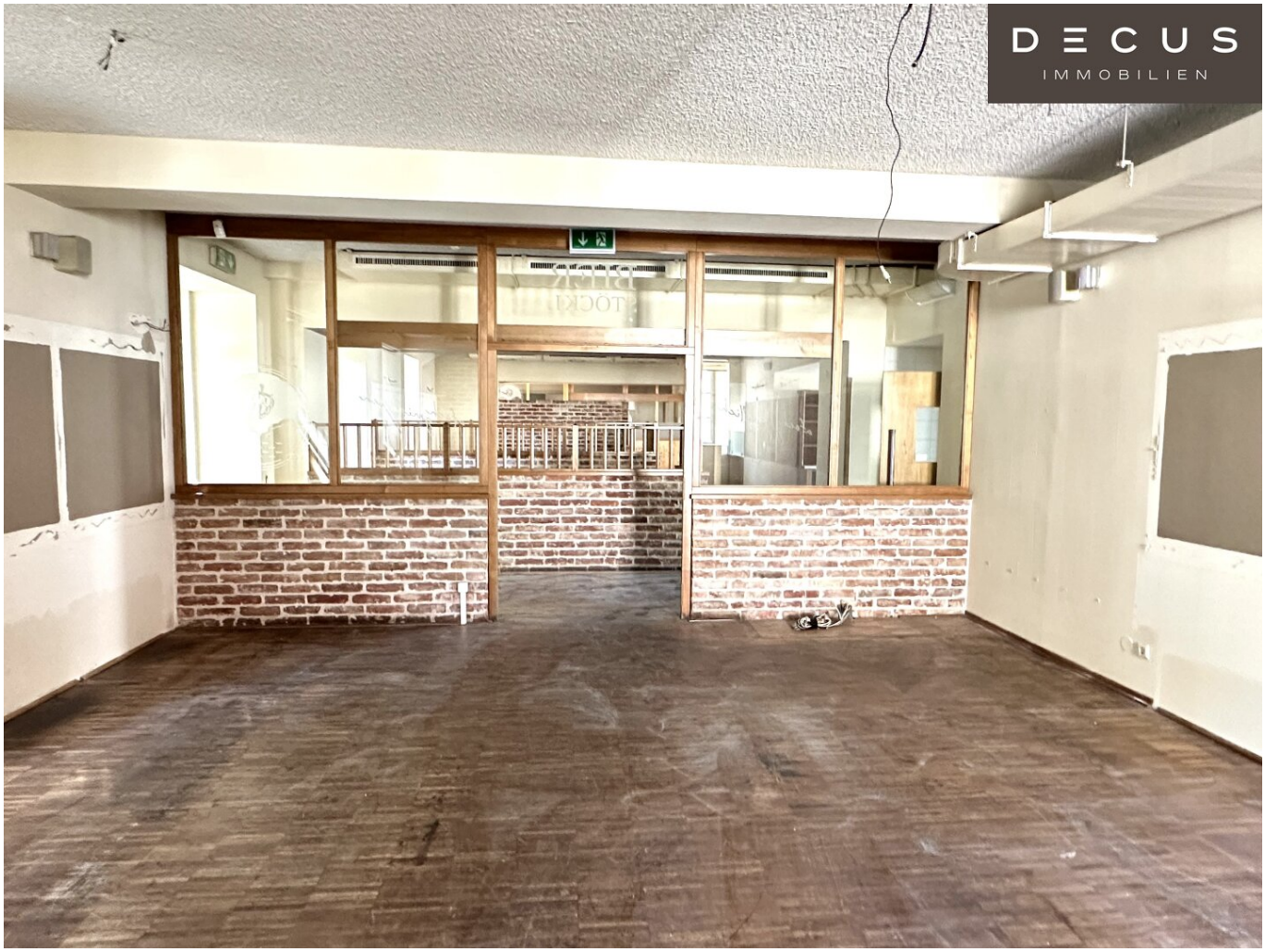


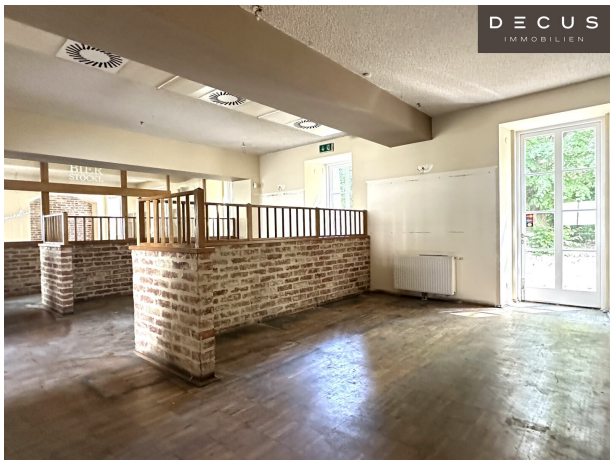


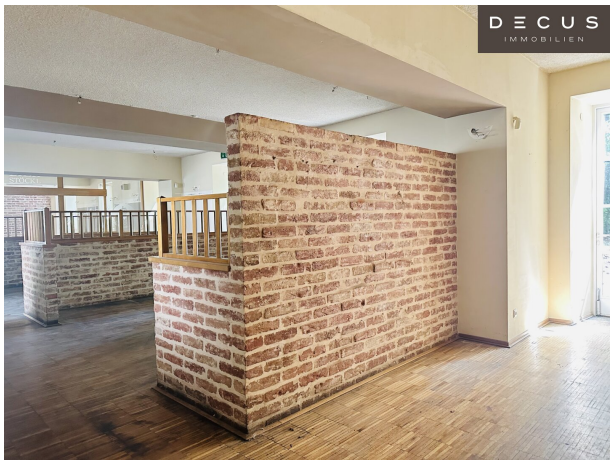

DECUS
IMMOBILIEN

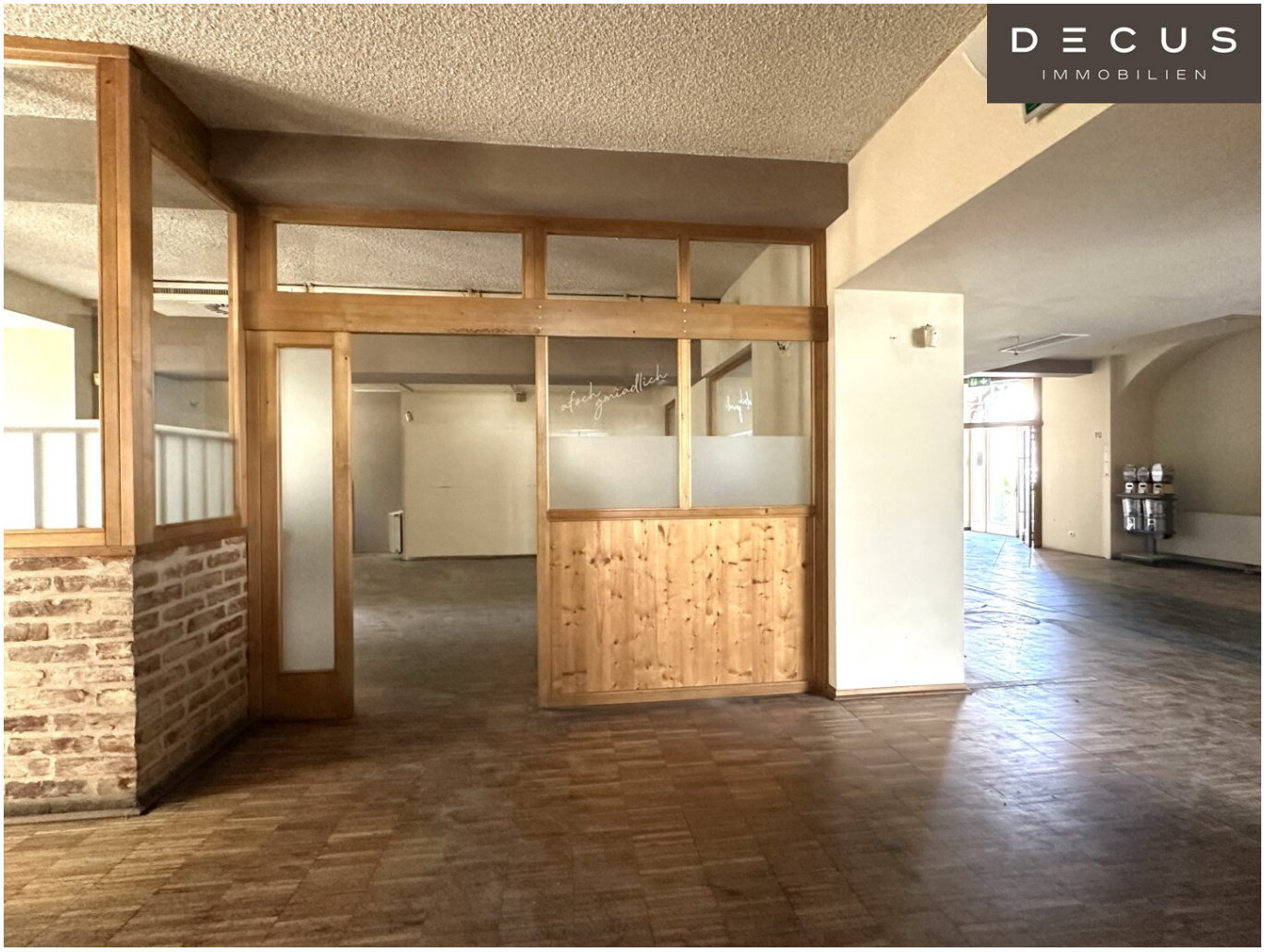

DECUS
IMMOBILIEN
Gösser
So brauen wir
Österreichs bestes Bier.
Gösser

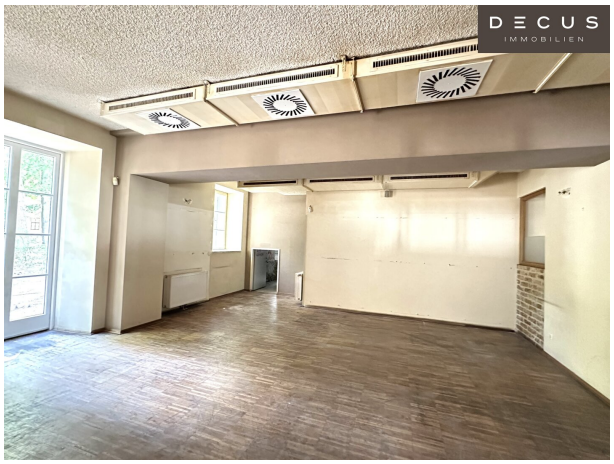

afoch gmiadlich
DECUS
IMMOBILIEN



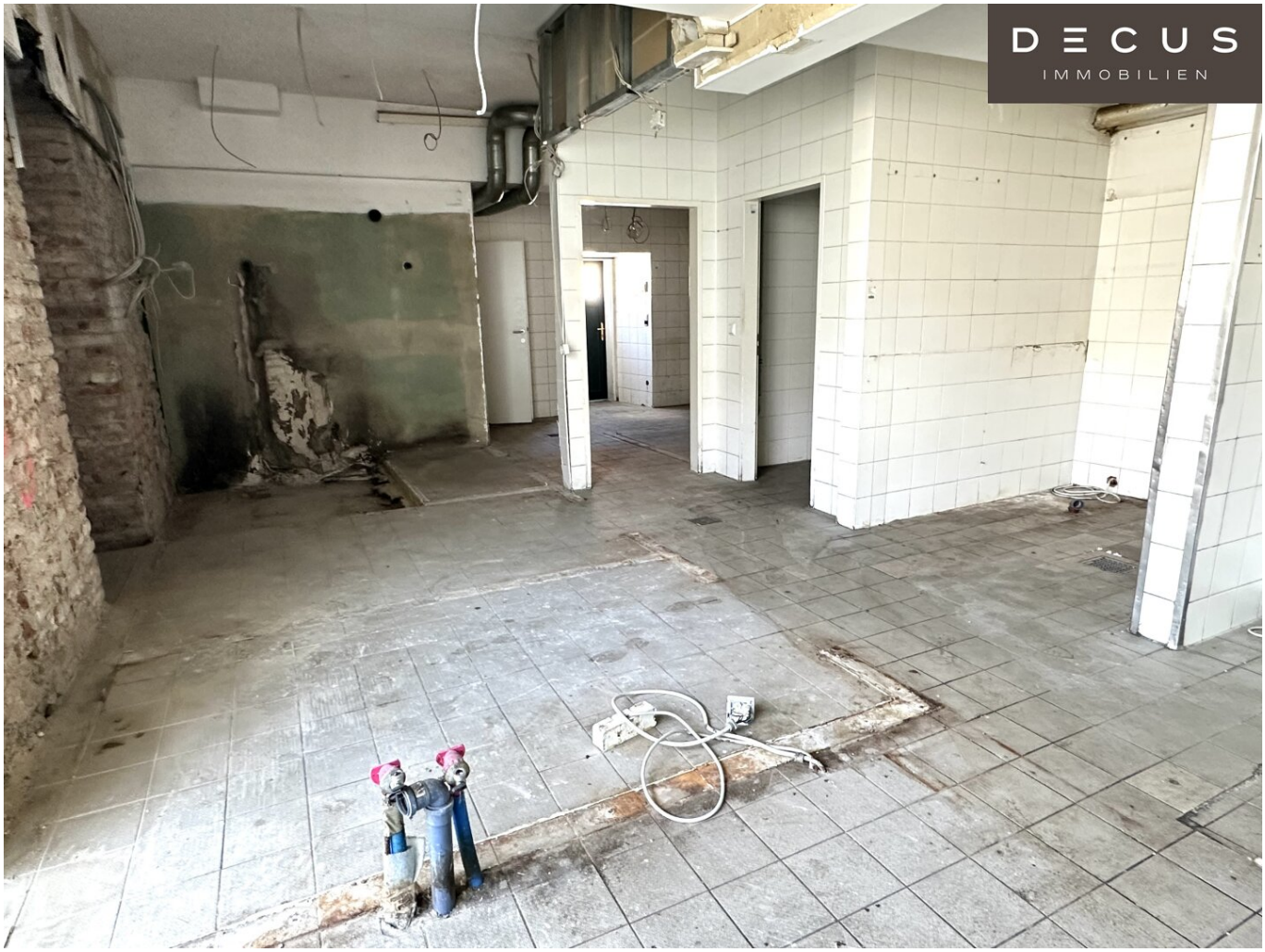




















Objektbeschreibung

HINWEIS:

Bitte nur SCHRIFTLICHE ANFRAGEN mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.

Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Details genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen.

+ + + + + + + + + + + + + + + + +

Objekt und Lage:

Die zur Vermietung stehende **Erdgeschossfläche mit ca. 400 m² (unsaniert)** befindet sich im wunderschönen Schlosspark und wurde vormals als Restaurant genutzt.

Direkt über dem Objekt befinden sich Wohneinheiten.

Eine Nutzung mit Lärmentwicklung (wie bspw. Veranstaltungen, Events, etc.) ist daher unpassend.

Die Schlossanlage Hetzendorf ist optimal erschlossen, Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sowie die Parkanlage Schönbrunn mit Fasangarten, Schwimmbad, Zoo und Maria Theresien-Kaserne.

Die Fläche (**Trakt Doktorstöckl**) befindet sich einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, daher ist mit einem **entsprechenden Investitionsaufwand mieterseits** zu rechnen, aber Raum für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen lässt. Verschiedene Nutzungsszenarien sind denkbar, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Vermieter.

Am Standort befindet sich bereits ein etabliertes italienisches Restaurant. Für neue gastronomische Konzepte bietet sich daher insbesondere eine Differenzierung in Richtung anderer Küchenrichtungen, für ein eigenständiges Angebot.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hier um keine klassische Frequenzlage mit Straßensichtbarkeit handelt.

Die vorhandenen Pläne dienen zur Orientierung, eine erneute planerische Aufnahme durch Architekten ist voraussichtlich zur individuellen Konzeptentwicklung erforderlich.

Das Ziel ist eine **langfristige Vermietung**, der Eigentümer ist bei konkreten Nutzungskonzepten grundsätzlich gesprächsbereit.

Eine mögliche Beteiligung vermieterseits, an Instandsetzungs-/Ausbaumaßnahmen, kann bei Anmietungsabsicht thematisiert werden.

Hierfür muss dem Eigentümer allerdings ein Kostenvorschlag der Renovierungsarbeiten (vom Interessenten) vorliegen.

Hinweis:

- **Kurzzeitvermietungen-Wohnbereich werden ausgeschlossen**
- **Italienische Kulinarik bereits am Standort**
- **GASTGARTEN auf Anfrage**

Nettomiete, wie liegt und steht: € 12,00/m²/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 2,72/m²/Monat/netto exkl. Heizung und Strom

Monatsmiete: € 7.065,60/inkl. BK, exkl. Heizung und Strom

Mietvertragslaufzeit: befristet, max. 20 Jahre, mind. 10 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits gewünscht

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung und Zustand:

- **auf Fotos ersichtlich**
- Heizung | Gastherme (Umbau erforderlich)
- Elektrik erneuerungsbedürftig
- keine Kühlung
- **keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden (Mietersache)**

Hinweis: die zur Verfügung stehenden Pläne, werden samt Exposé-Unterlagen gerne übermittelt

Energieausweis liegt vor

Heizwärmebedarf: 158,80kWh/m².a

Stellplätze:

auf Anfrage

Verkehrsanbindung:

mit der Straßenbahnlinie **62 zur Oper in 30 Minuten** - und der Autobuslinie 63A nach **Meidling** mit **Anschluss U4,** sowie **Niederhofstraße** mit Anschluss **U6 in 14 Minuten**.

Die Haltestellen sind geradezu vor der Parkanlage.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap