

## Sehr gut sichtbare Geschäftsfläche in der Porzellangasse



**Objektnummer: 7335**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Rohbau                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 68,36 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 224,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,34                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.392,60 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.490,35 €                        |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 35,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 97,75 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 498,07 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

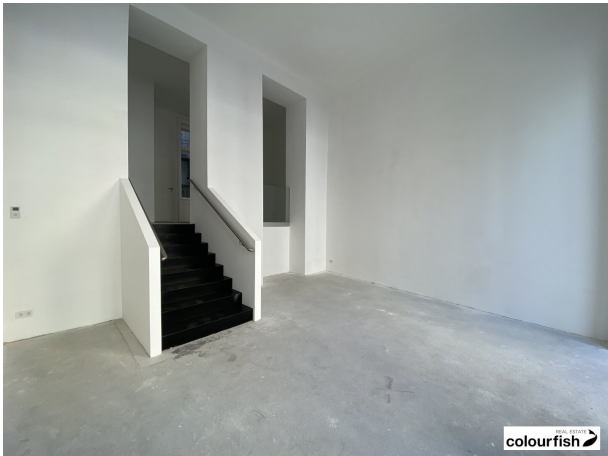
## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Schmück**

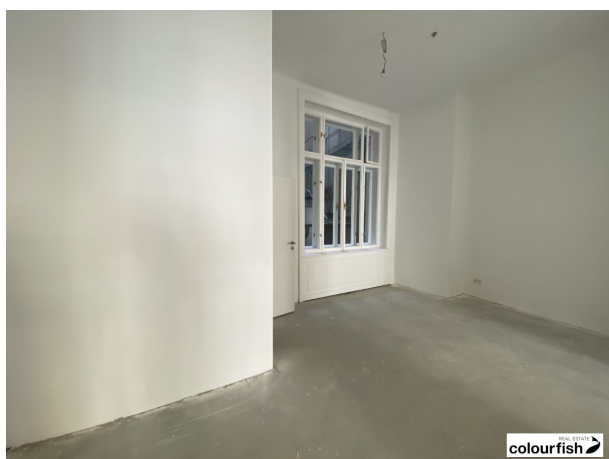
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56





REAL ESTATE  
**colourfish**



**colourfish**



**colourfish**



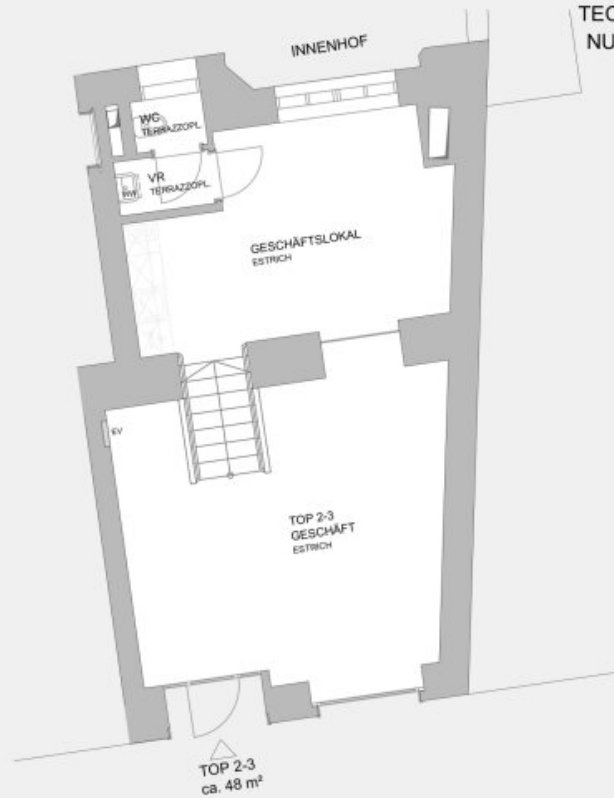
LAGEPLAN EG



PORZELLANGASSE 9  
1090 WIEN

ERDGESCHOSS  
TOP 2-3  
NUTZFLÄCHE CA. 48 m<sup>2</sup>

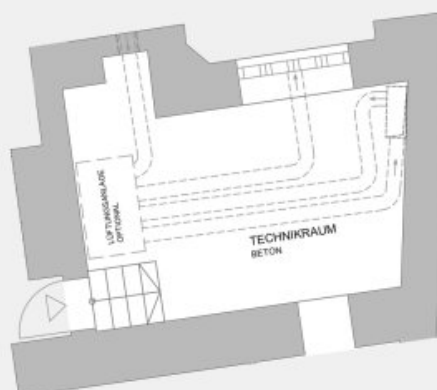
KELLERGEESCHOSS  
TECHNIK/ ABSTELLRAUM  
NUTZFLÄCHE CA. 20 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE CA. 48 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN KG



TECHNIK/ ABSTELLRAUM IM KELLER  
NUTZFLÄCHE CA. 20 m<sup>2</sup>

LEGENDE:

EV - ELEKTROVERTEILER  
WW - WARMWASSERSPEICHER

## Objektbeschreibung

Zur längerfristigen Vermietung gelangt eine zentral gelegene Geschäftsfläche im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Altbaus.

Diese attraktive Fläche wird im Edelrohbau vermietet und verfügt über einen offenen Grundriss mit sehr hohen und lichtdurchfluteten Auslageflächen - perfekt, um seine Ware zu präsentieren.

Eine Vermietung an Ordination oder Praxen ist leider nicht gewünscht.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG, Top 2-3: ca. 68m<sup>2</sup> - netto € 35,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,43/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung & Kühlung: netto € 1,27/m<sup>2</sup>/Monat

### **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG, Top 4-5: ca. 112 m<sup>2</sup> - netto € 30,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,43/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung & Kühlung: netto € 1,61/m<sup>2</sup>/Monat

EG, Top 6: ca. 235 m<sup>2</sup> - netto € 5,50/m<sup>2</sup>/Monat - Abstellfläche

Betriebskosten: netto € 1,43/m<sup>2</sup>/Monat

Heizung & Kühlung: netto € 1,80/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% Ust*

### **Beschreibung:**

- offener Verkaufs - oder Arbeitsraum mit ca. 48 m<sup>2</sup>
- Abstell- Technikraum im KG

- Galerie
- Küchenanschlüsse
- 1 Toilette

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U4 (Roßauer Lände)

Straßenbahn: 1, D, 5, 33

Bus: 40A

### **Individualverkehr:**

Straßenanbindung B221, B227

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 5 Minuten erreichbar

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **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