

**großzügiges, sonniges Gewerbeobjekt im 1. Bezirk\*\*\*  
topsaniert\*\*\*interner Lift auf 2 Ebenen im quasi  
Erstbezug\*\*\* KEIN GASTRO ! \*\*\***



Entwurf



Fassade nachher

**Objektnummer: 7166**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.749,17 €
<b>Kaltmiete</b>	6.393,58 €
<b>Miete / m²</b>	21,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	644,41 €
<b>Heizkosten:</b>	774,59 €
<b>USt.:</b>	1.433,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



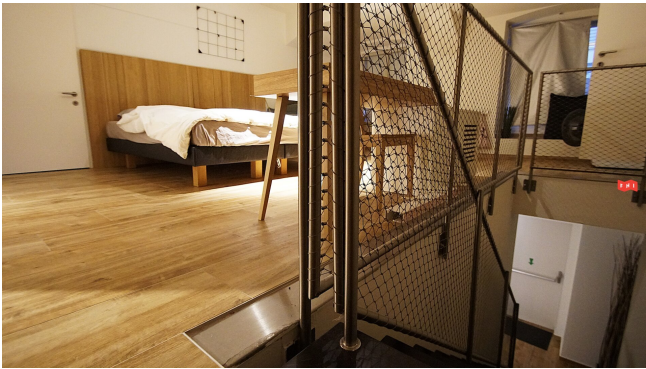
**Christian Kremsner**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 96  
H +43 699 107 493 39

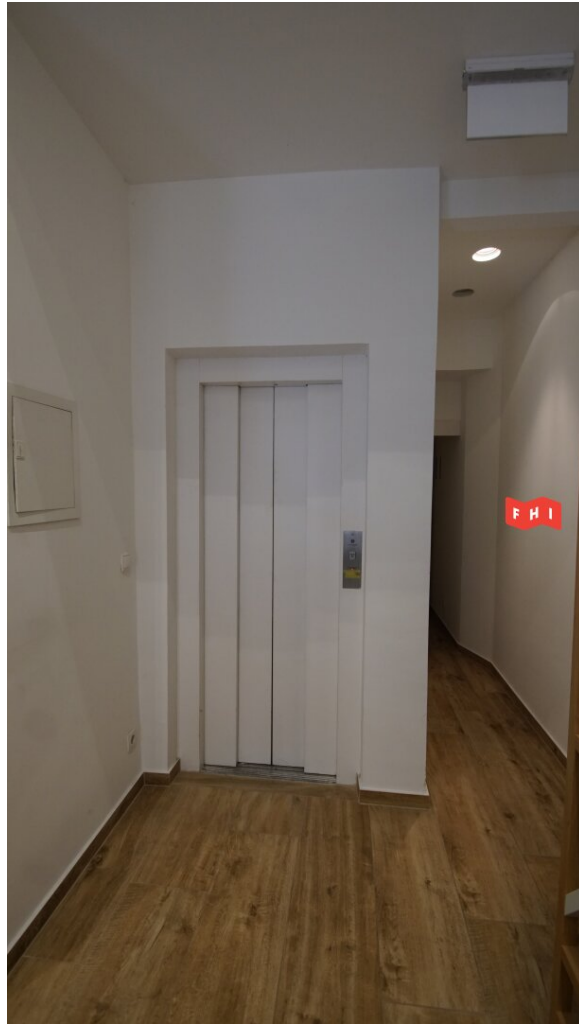






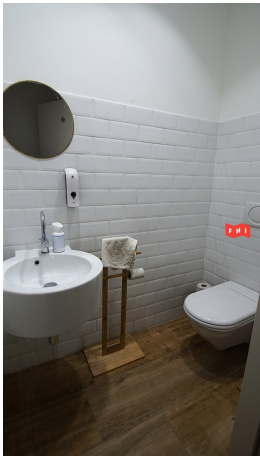


















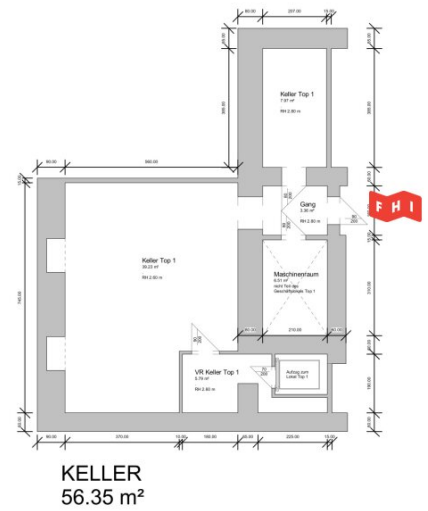
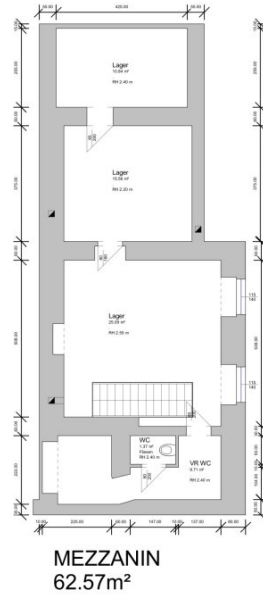
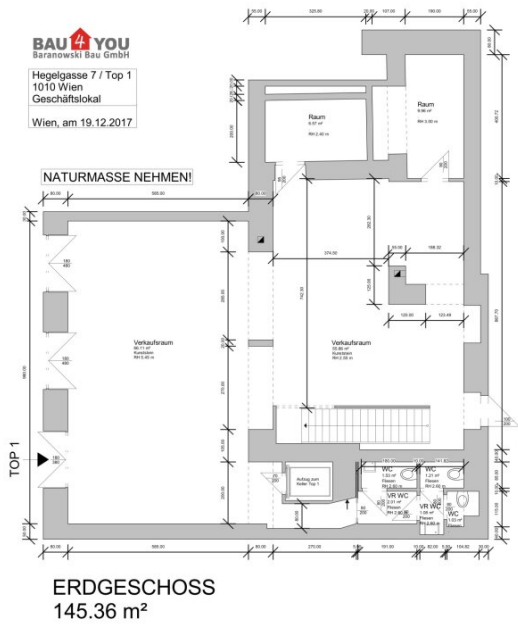


# HEGELGASSE

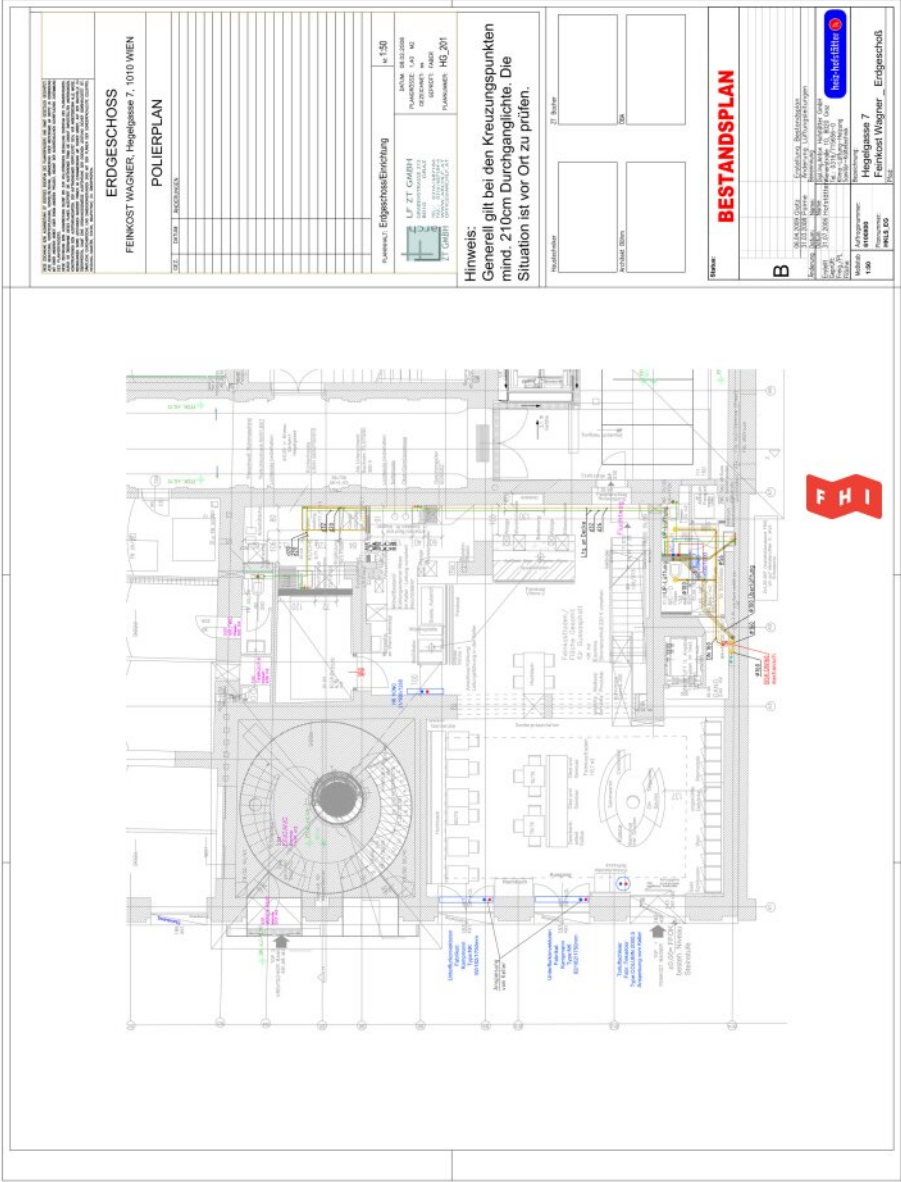
JOHANNESGASSE



PARTERRE







FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
ERDGESCHOSS  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

Hinweis:  
Generell gilt bei den Kreuzungspunkten  
mind. 210cm Durchgängigkeit. Die  
Situation ist vor Ort zu prüfen.

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

BESTANDSPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

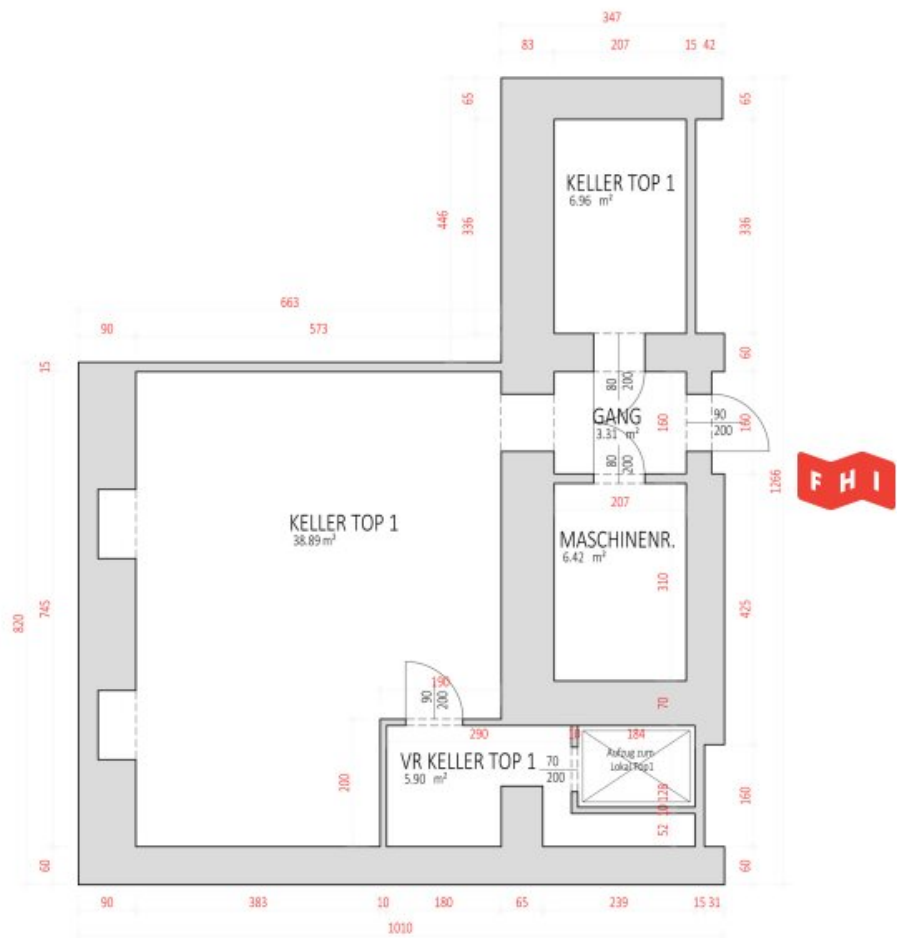
FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN  
POLIERPLAN

JOHANNESGASSE



KELLER





LAGER 10.49 m²

LAGER 13.43 m²  
RH = 224

LAGER 27.37 m²  
RH = 255

Geländer Höhe 1 m

WC 1.35 m²

VR WC 10.32 m²





PLANNET	Zwischengeschoss/Ausführung	1:50	a
	<b>LF ZT GMBH</b> LEITZSTRASSE 2 80333 MÜNCHEN 42 TEL.: 089 45074-0 FAX.: 089 45074-10 E-MAIL: info@lfzt.de	DATUM: 08.03.2008 PLANNR.: 1-00_M2 GEZEICHNET: M GEPRÜFT: MBR PLANM.: HIG 205	

## BESTANDSPLAN

[illegible]



## Objektbeschreibung

Zur sofortigen, unbefristeten Hauptmiete gelangt ein elegantes, mit hochwertigen Materialien ausgestattetes, großzügiges Geschäftslokal in ausgezeichneter Innenstadtlage. Das Geschäftslokal wurde vom derzeitigen Betreiber vor 3 Jahren komplett saniert und verfügt durchgehend über sehr hochwertige Ausstattung. 4m hohe Auslagenflächen garantieren eine gute Sichtbarkeit und auch die Hauptverkaufsfläche auf Straßenebene verfügt über 5m Raumhöhe. Ein Lift führt ins das Untergeschoss, welches derzeit als Lager Verwendung findet. Eine Treppe führt ins das Obergeschoss mit Wohnzimmer- bzw. Schlafzimmeratmosphäre mit Badezimmer und WC en suite. Eine neue geschmackvolle Küche mit allen Geräten, sowie ein angrenzender Aufenthaltsraum kompletieren das außergewöhnliche Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage. Die Investitionsablässe von 125.000,-- versteht sich als **Verhandlungsbasis**.

### Aufteilung:

**EG:** Straßenseitiges Geschäftslokal, Küche mit allen Geräten, Aufenthaltsraum, Nassräume und WC's (Damen/Herren), Lagerfläche, Treppe ins Obergeschoss

**OG:** Verkaufsraum (derzeit als Schlafzimmer eingerichtet) mit anschließendem Bad & WC, großzügige Lagerräume

**UG:** großzügige Lagerflächen mit Geschäftsinternem Lift erreichbar

Insgesamt 6 Fluchtwege

### Ausstattung:

geölte Landhausdielen auf der gesamten Fläche, Klimaanlage, Gas-Tagenheizung, Internet, Waschräume und WC-Anlagen samt Urinal, Kristalluster, Shopbeleuchtung, großzügige Auslagenflächen u.v.m.

### Lage:

sehr zentrale Lage unweit des Ronachers in der Johannesgasse mit hoher Kundenfrequenz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zahlreiche Gastronomiebetriebe

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.

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 <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap