

großzügliches, 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

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	270,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.749,17 €
Kaltmiete	6.393,58 €
Miete / m²	21,29 €
Betriebskosten:	644,41 €
Heizkosten:	774,59 €
USt.:	1.433,63 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

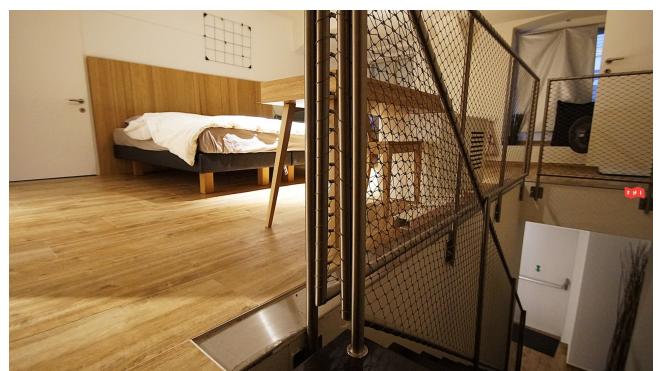


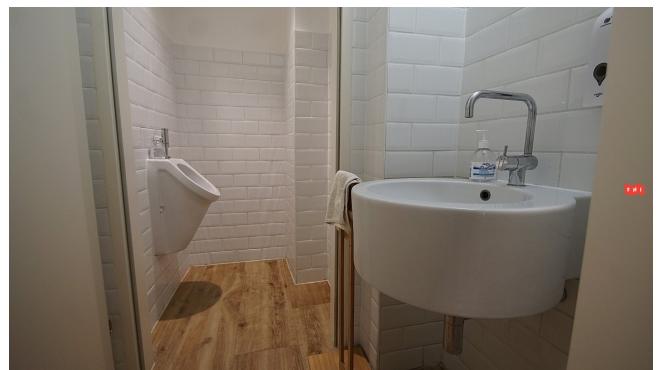
Christian Kremsner

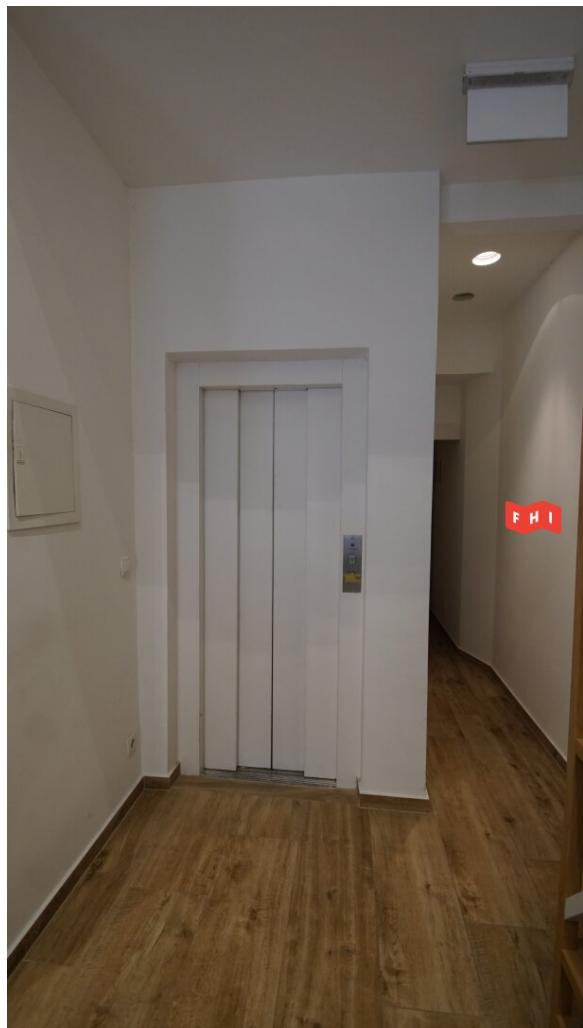
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

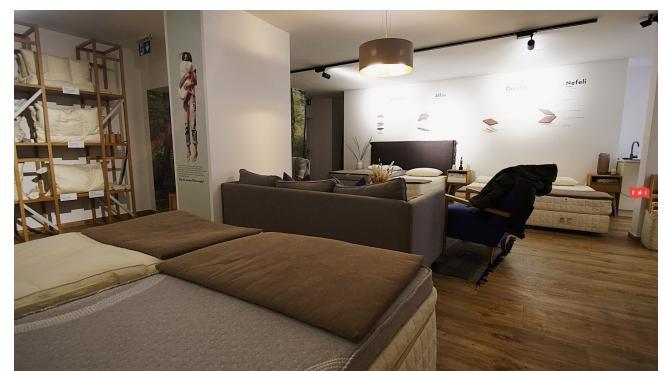
T +43 1 342 222 96
H +43 699 107 493 39

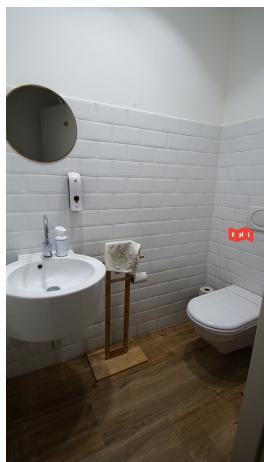


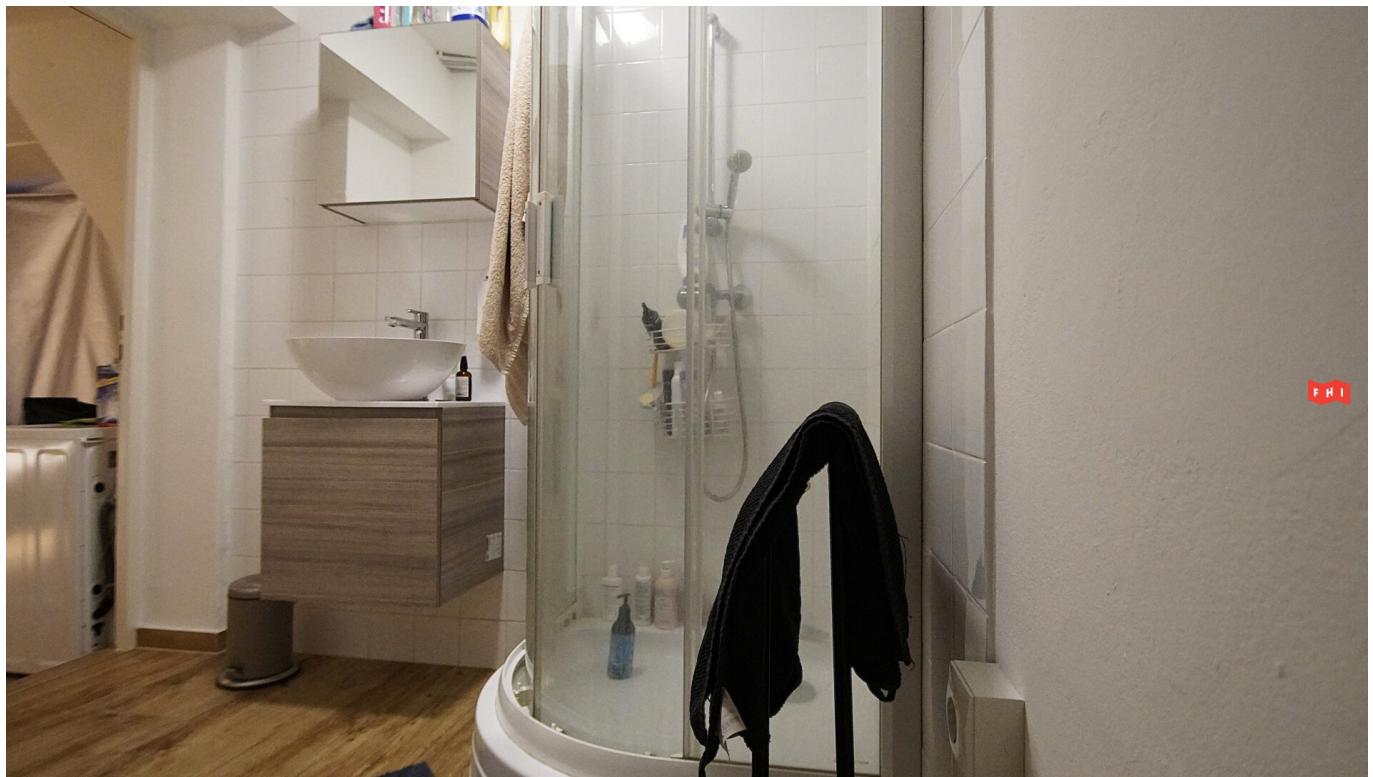












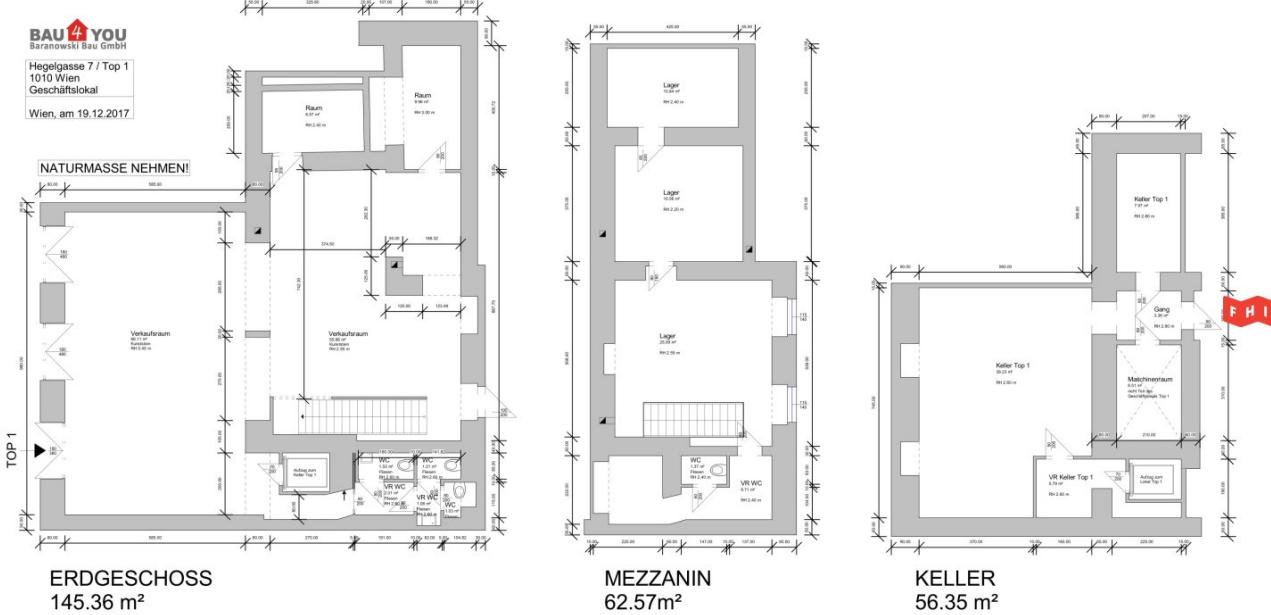


JOHANNESGASSE

HEGELGASSE



PARTERRE



ERDGESCHOSS
FENIKOST WAGNER, Heiglgasse 7, 1010 WIEN

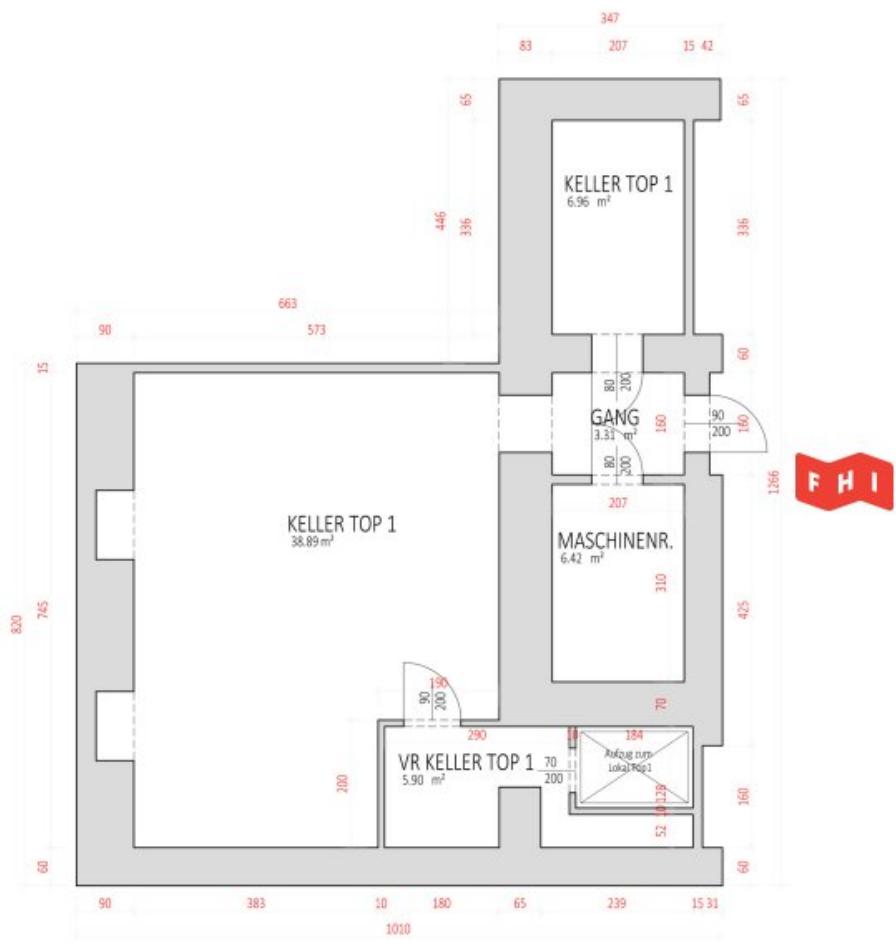
POLIERPLAN

BESTANDSPLAN

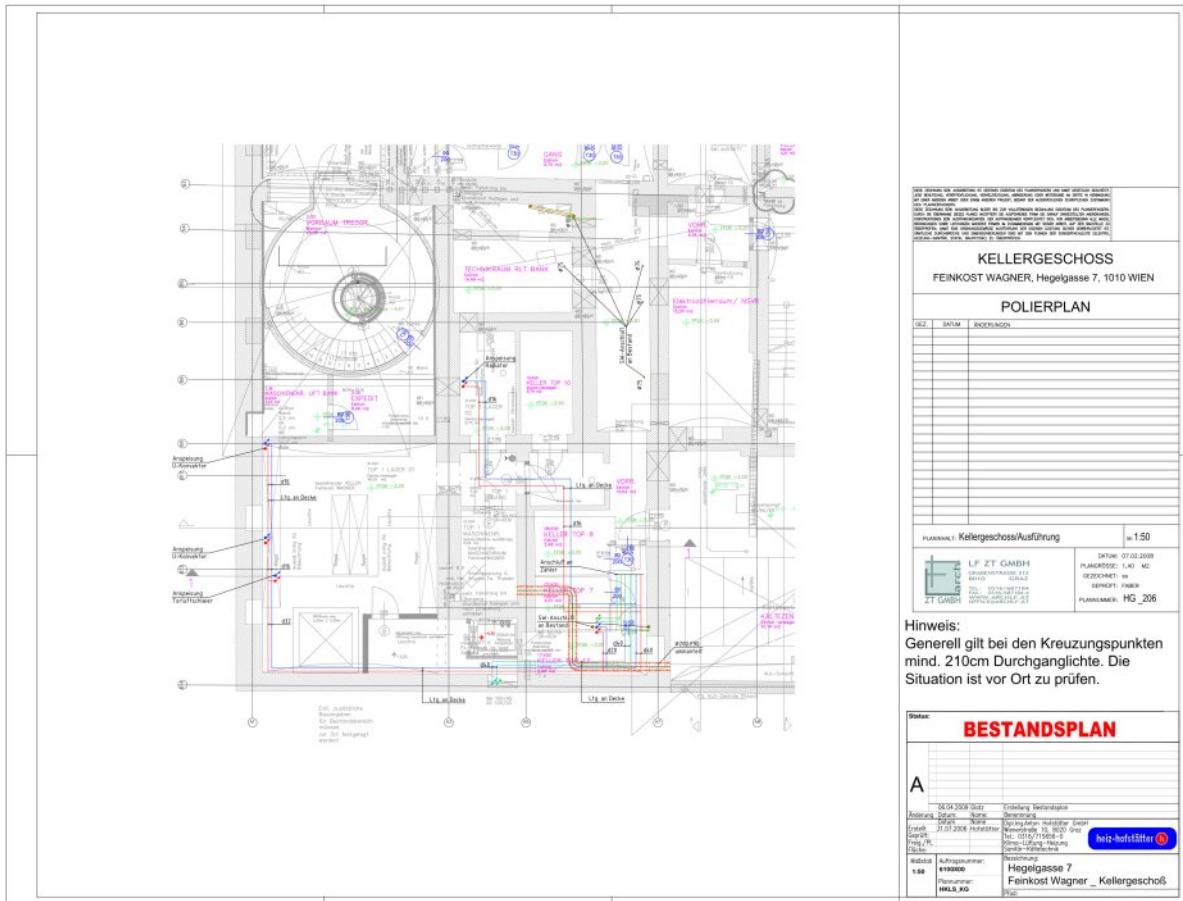
Hinweis:
Generell gilt bei den Kreuzungspunkten
mind. 210cm Durchganglichkeit. Die
Situation ist vor Ort zu prüfen.

FHI

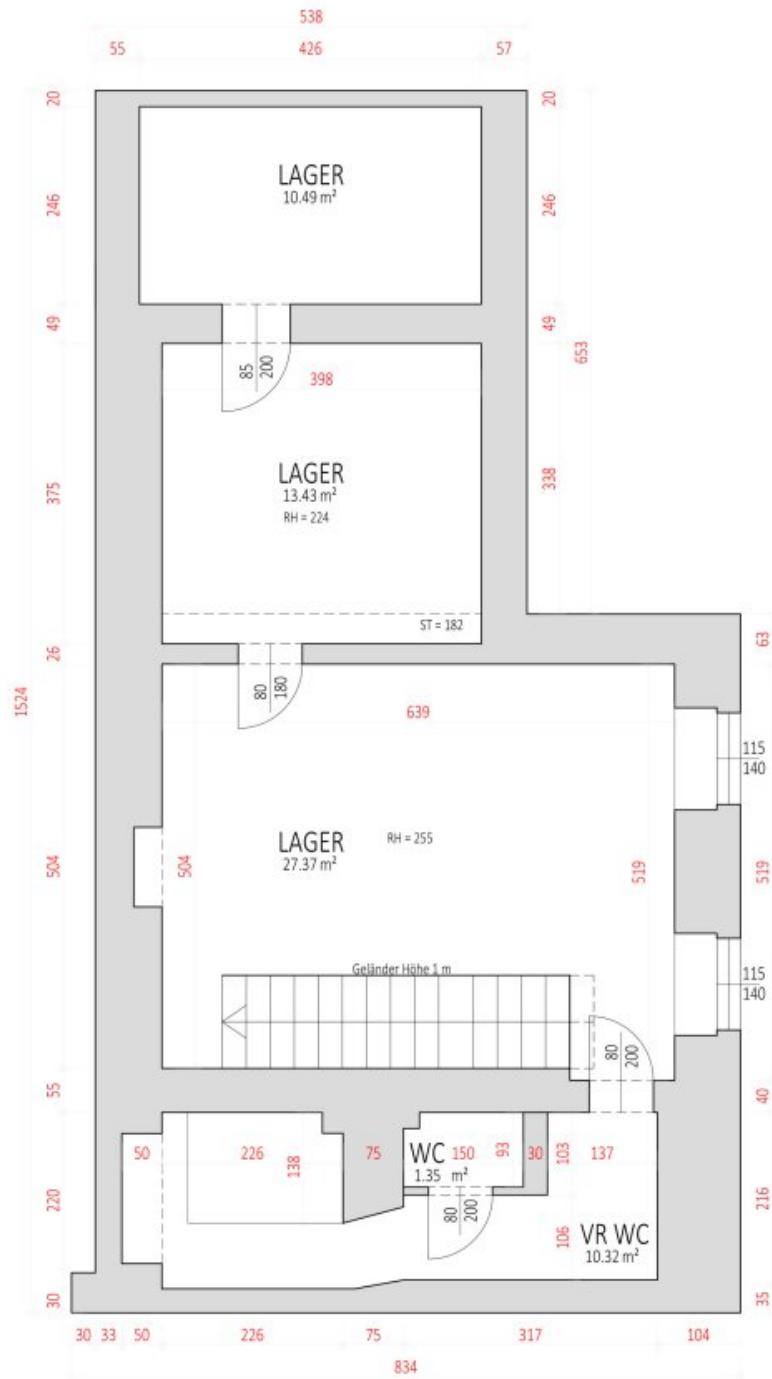
JOHANNESGASSE



KELLER

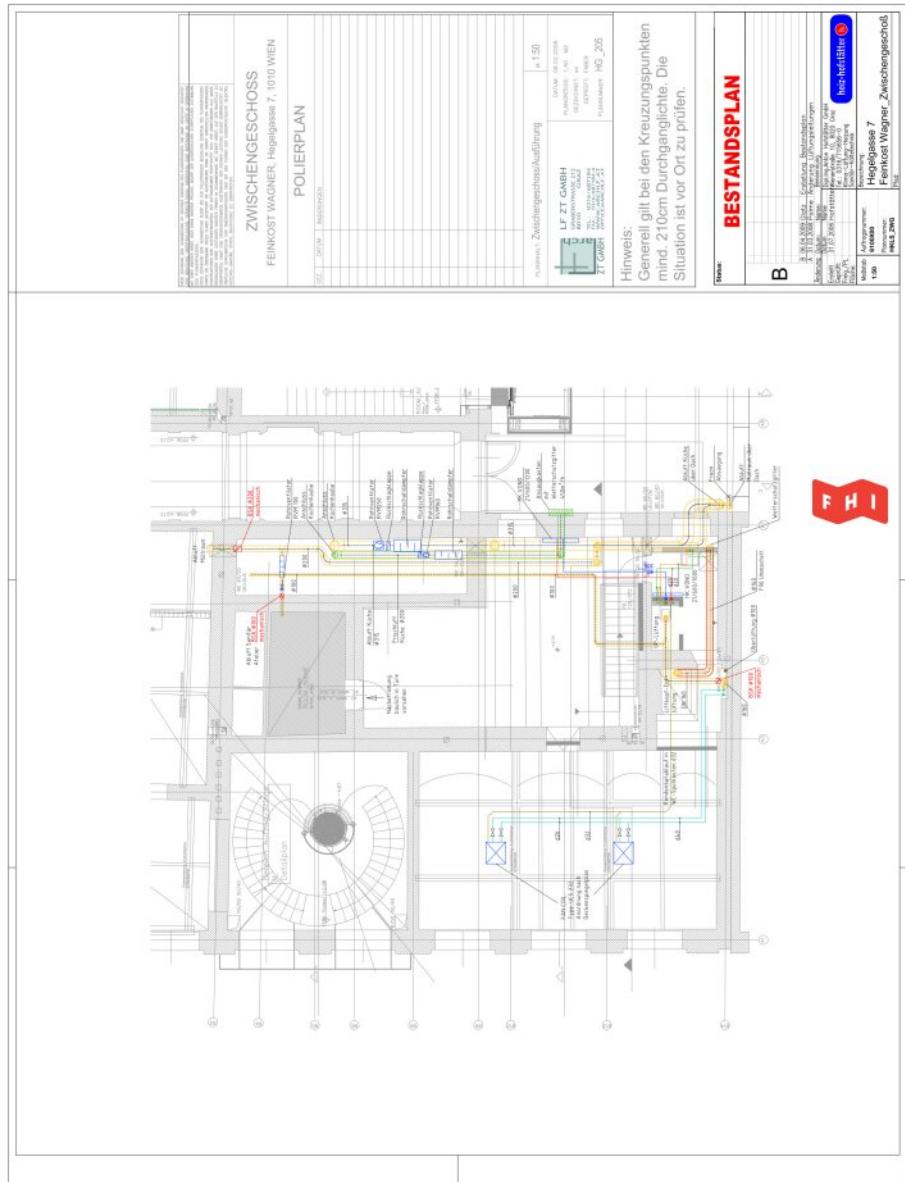


JOHANNESGASSE



MEZZANIN





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 Untergeschoss, welches derzeit als Lager Verwendung findet. Eine Treppe führt in das Obergeschoss mit Wohnzimmer- bzw. Schlafzimmeratmosphäre mit Badezimmer und WC en suite. Eine neue geschmackvolle Küche mit allen Geräten, sowie ein angrenzender Aufenthaltsraum komplettieren das außergewöhnliche Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage. Die Investitionsablöse 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 Fluchtwiege

Ausstattung:

geölte Landhausdielen auf der gesamten Fläche, Klimaanlagen, Gasetagenheizung, 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