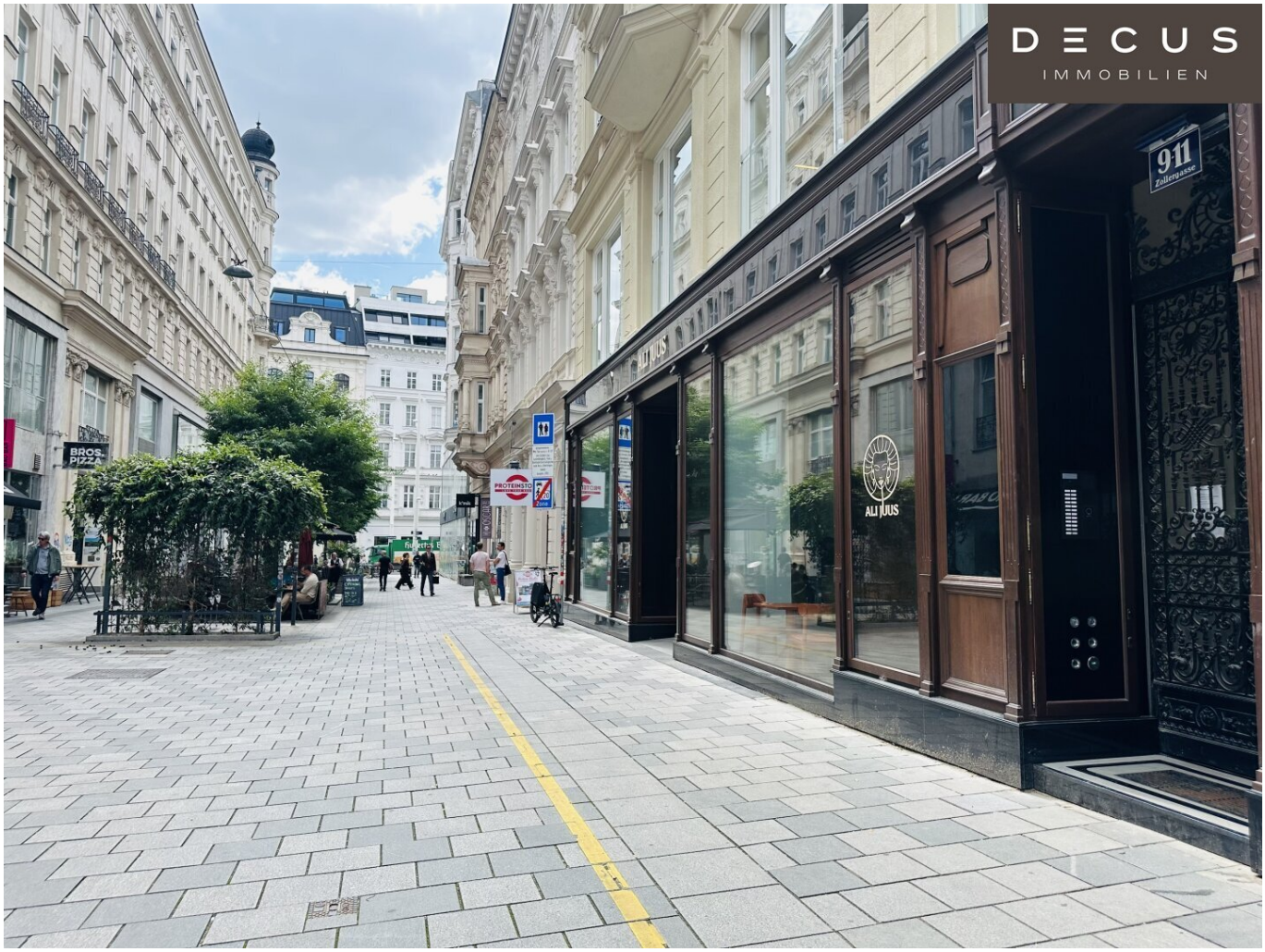
+ + + Geschäftsfläche mit Außenbereich + + + Nähe MARIAHILFERSTRASSE + + +



Objektnummer: 1150679

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	369,87 m²
Heizwärmebedarf:	146,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	5.178,18 €
Kaltmiete	5.925,32 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	747,14 €
Heizkosten:	332,88 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner

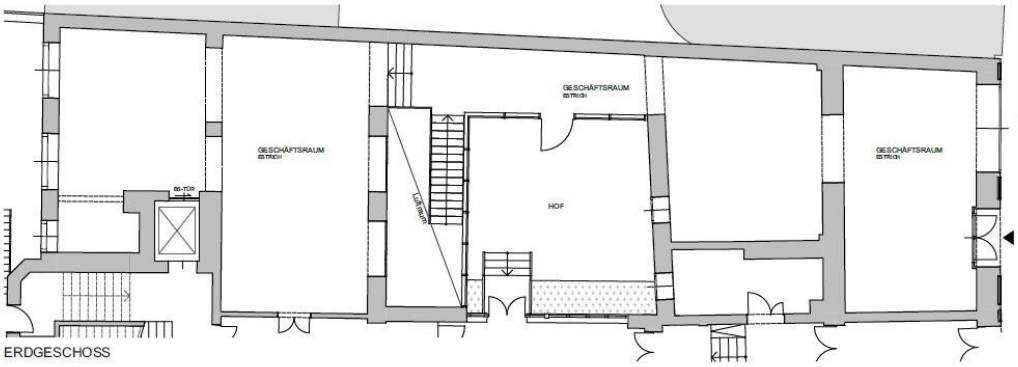
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

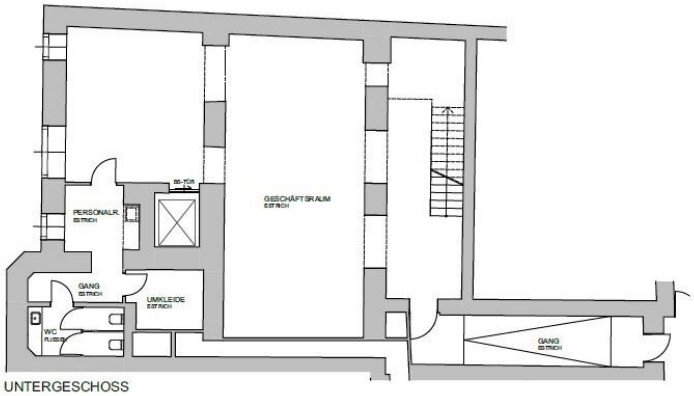
T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

DECUS
IMMOBILIEN



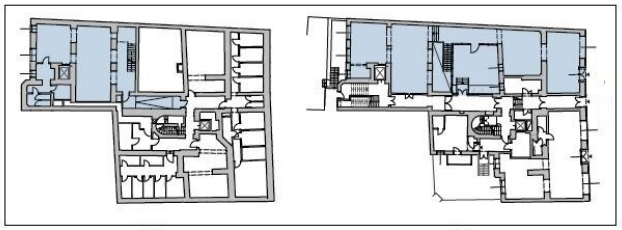
ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

GESCHÄFTSLOKAL

NUTZFLÄCHE
ca. **370 M²**
AUSSENFLÄCHE (HOF)
ca. **41 M²**



UG EG

0 1 2 5m

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die in einem wunderschönen Altbau gelegene **ca. 370 m² Fläche über 2 Ebenen,** befindet sich in der Nähe der Mariahilferstraße, wodurch beste Infrastruktur gegeben ist.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen Mariahilferstraße und Museumsquartier inmitten des kreativen und urbanen 7. Bezirks.

Die Versorgung mit Restaurants und Geschäften jeglichen Bedarfs könnte nicht besser sein.

Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Westbahnhof und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt ist dieser Standort besonders beliebt.

Sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen ist er bestens erschlossen.

Große Schaufenster sorgen für eine hervorragende Präsentation und Sichtbarkeit. Diese großzügige Fläche besticht durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Geschäftsbetriebe und einer ca. 41 m² Außenfläche (Innenhof) im UG. Die Raumaufteilungen sind im Plan ersichtlich.

- **BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGEN samt vollständiger Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe Ihres interessanten KONZEPTS (teilen Sie uns dies in einer kurzen Schilderung mit)**

- **Einwandfreie Bonität ist für den Vermieter erforderlich**

- **Achtung: Neugründungen (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht) werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und genauer Prüfung akzeptiert**

HINWEIS: eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht mieterseits)

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten (€ 45.059,04)

Kaution bei Neugründung: 9 Bruttomonatsmieten (€ 67.588,56)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 22.529,52)

Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 7.509,84 | Monat

Ausstattung:

- eigener Straßenzugang
- 2 Ebenen (EG + UG) mit interner Treppe verbunden die ins UG führt
- Therme
- Kühlung
- Teeküche im UG
- Sanitäreinheit im UG
- Umkleide im UG

- Personenlift für ins UG

- **Innenfotos werden nachgereicht**

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 146,60kWh/m²a

Stellplätze:

öffentliche Garagen in der Umgebung

Verkehrsanbindung:

U3: Station Neubaugasse

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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- 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap