

**Geschäft, Showroom, Werkstatt, Outlet,
Kreativstudio...hier ist vieles möglich**



Fast barrierefreier Zugang nur eine Stufe

Objektnummer: 7603/412

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1880
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	280,00 m²
Lagerfläche:	86,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	91,00 m²
Kaltmiete (netto)	2.443,17 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Betriebskosten:	556,83 €
USt.:	600,00 €
Provisionsangabe:	

10.800,00 € inkl. 20% USt.

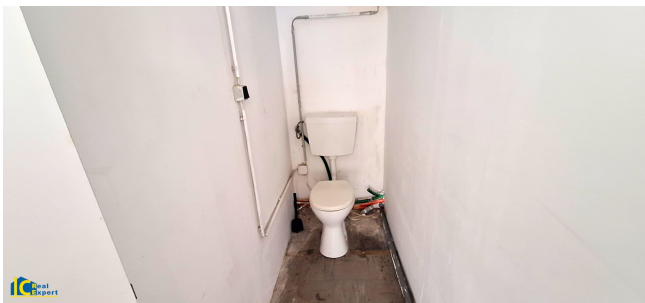
Ihr Ansprechpartner

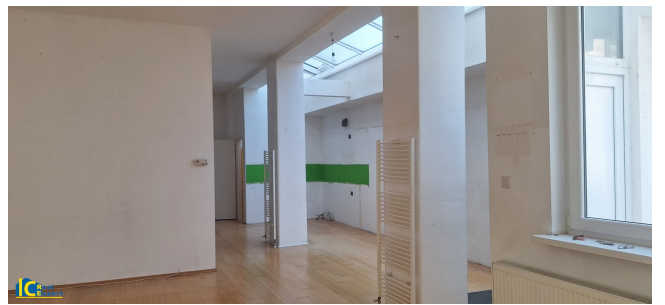


DI Birgit Amberger-Horak

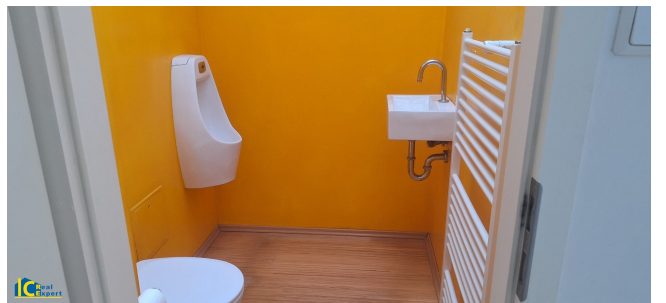
IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35









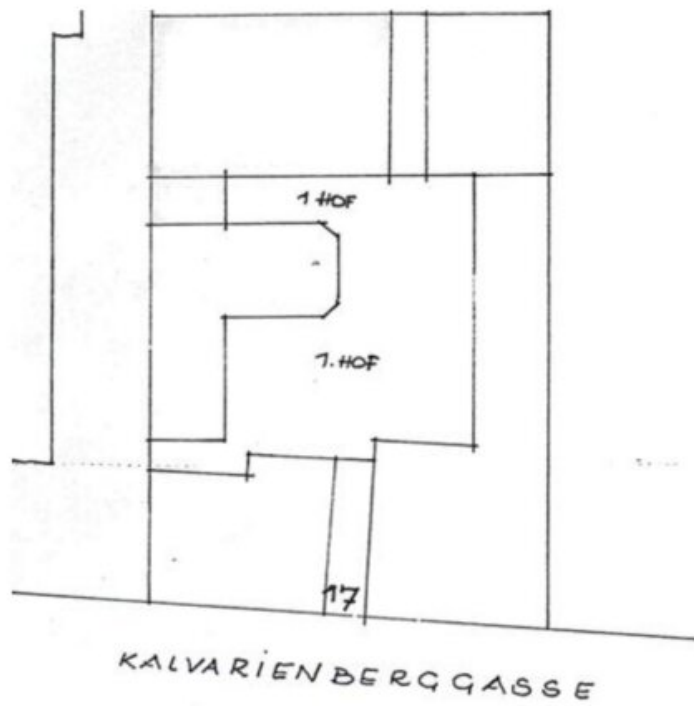


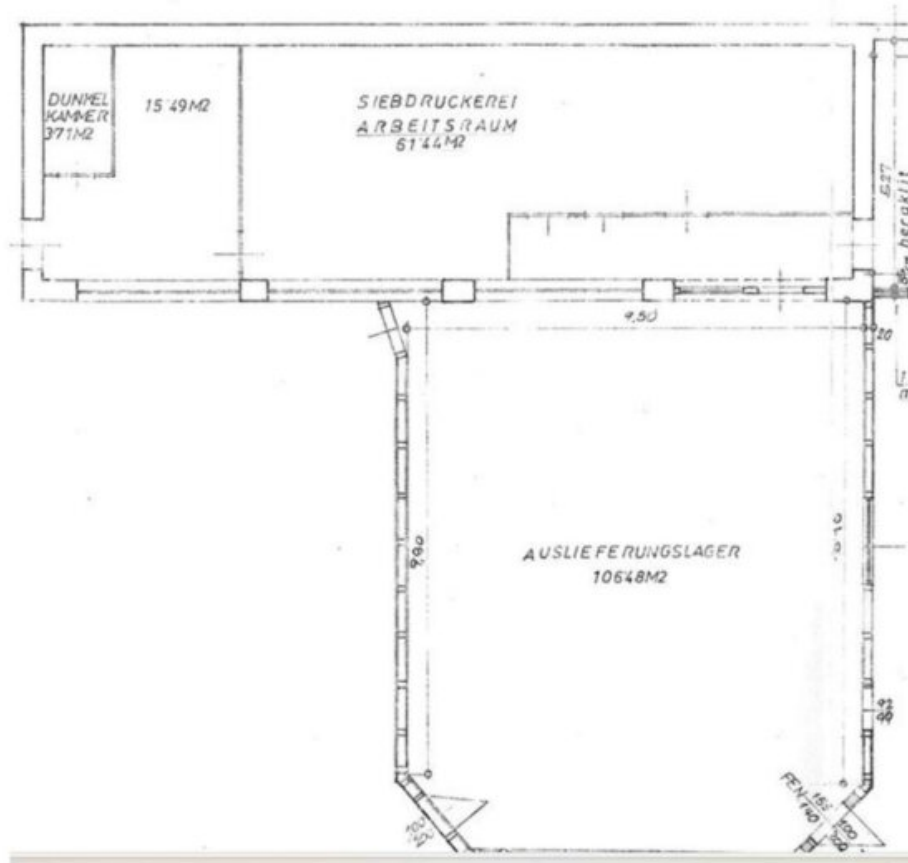












Objektbeschreibung

Gewerbeimmobilie für Individualisten

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine vielseitig verwendbare **Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 280m²**.

Sie gliedert sich in ein **Hofateliergebäude** mit einer Fläche von ca. **86m²**, einer ausgebauten **Erdgeschoss Fläche ca. 100m²** im Seitentrakt eines Biedermeierhauses und einem **großzügigen Kellermagazin ca. 91m²** mit Gewölbedecke.

Die Raumhöhe im Hofatelier beträgt 2,60m, im Seitentrakt 3,28m

Eine Ladezone befindet sich vor dem Haus.

Die Erdgeschoßflächen dürfen baulich verbunden werden.

Für die Zeit der **Adaptierungsarbeiten** wird eine **Mietfreistellung von 2 BMM** gewährt.

Für Fragen und Besichtigungstermine kontaktieren sie mich gerne unter 0676/88490902

Ich freue mich auf ihre Anfragen

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap