

**360° Tour / Multifunktionales, modernes  
Geschäftslokal/Büro/Ordination in sehr guter  
Frequenzlage**



**Objektnummer: 1199**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	347,39 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 135,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.539,27 €
<b>Kaltmiete</b>	4.165,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	626,57 €
<b>USt.:</b>	833,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



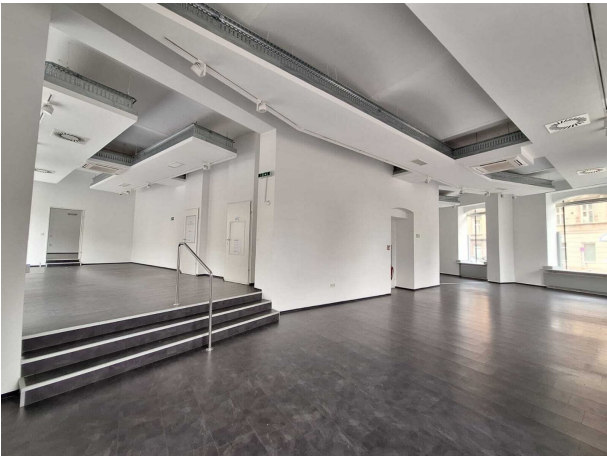
**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

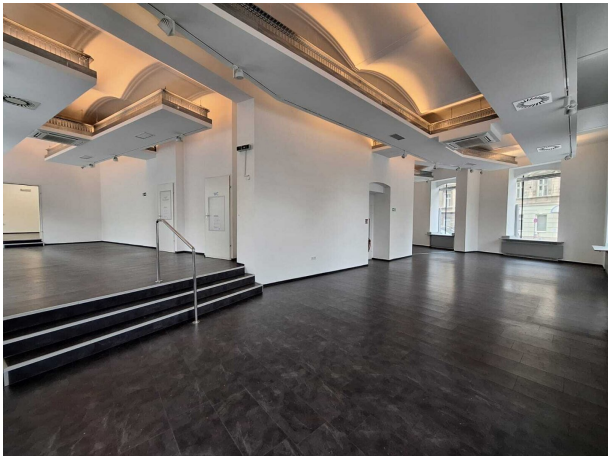
SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

T +43 1/47 097 17

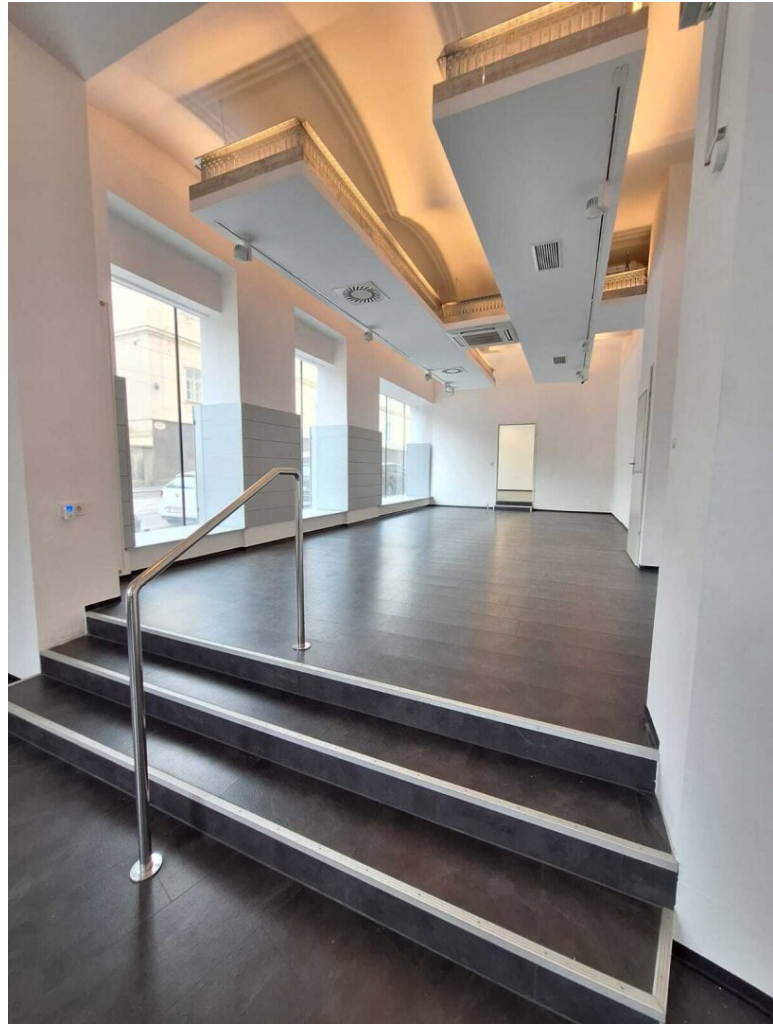








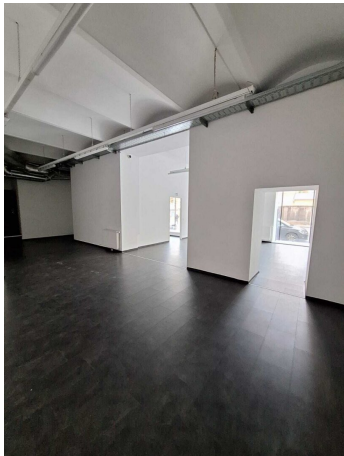


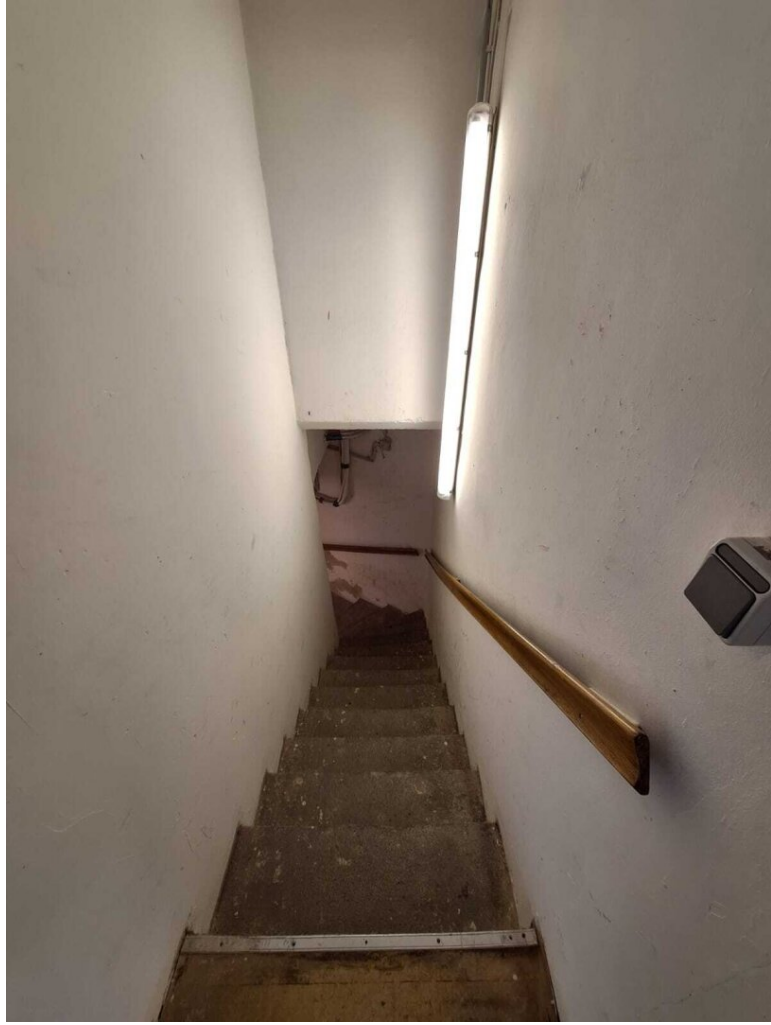






















**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
 KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>		<b>D</b>
<b>E</b>			<b>E</b>	
<b>F</b>				
<b>G</b>				

## Objektbeschreibung

**Multifunktionales, modernes Geschäftslokal/Büro/Ordination in repräsentativem Eckzinshaus in sehr guter Frequenzlage des 9. Bezirks**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein **modernes, helles und multifunktional nutzbares Geschäftslokal/Büro/Ordination in sehr guter Frequenzlage des 9. Bezirks - Nähe Spitalgasse.**

- Dieses ca. **347,39 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal/Büro/Ordination** besticht vor allem durch den **variabel nutzbaren Grundriss**, den **guten Gesamtzustand** sowie die **sehr gute Infrastruktur-, Fußgeher- und Autofrequenzlage**.
- Das **Objekt** selbst liegt im **EG** eines ca. im Jahre **1900 errichteten, gepflegten Jahrhundertwendeckzinshauses** und wurde bis vor kurzer Zeit als namhafter Fahrradstore genutzt und verfügt über einen straßenseitigen Eingang.
- Die **Auslagefronten erstrecken sich über zwei (drei) Straßenzüge**.
- Das **Geschäftslokal/Büro** verfügt derzeit über zwei getrennte Räume - auf Grund des Grundrisses sind aber unterschiedlichste Nutzungsvarianten und Abteilungen möglich.
- Ein **großzügiges Kellerabteil** (ca. 40m<sup>2</sup>) kann in Abstimmung mit dem Vermieter ebenfalls zur Verfügung gestellt werden.
- **Im Falle eines prinzipiellen Interesses an diesem vielfach nutzbaren Objekt hat der Vermieter seine grundsätzliche Gesprächsbereitschaft hinsichtlich der für den neuen Nutzungszweck notwendigen Änderungen, Adaptierungen, Umbauten, etc. zum Ausdruck gebracht - geplante Änderungen sind daher projektabhängig mit dem Vermieter abzuklären - daher befindet sich das Objekt derzeit im Zustand der letzten Rückstellung.**
- Gewerberechtliche, ev. baurechtliche Bewilligungen sowie Betriebsanlagengenehmigungen etc. sind vom Mieter, entsprechend seines Gewerbes, auf eigenes Risiko und Kosten zu erwirken.

- Gerne kann das Objekt eine rechtlichen und technischen Prüfung durch den Mietwerber zu dessen Kosten unterzogen werden.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, U-Bahn-Nähe**
- **City gut erreichbar, etc.**
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (5, 33, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, U6-Nähe, U2- Nähe) ist ebenfalls gegeben
- **das AKH Wien, das "Alte AKH, der Campus der Universität Wien, die Wiener Privatklinik, das Privatspital Goldenes Kreuz sind umliegend gelegen**

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ93J>

#### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Geschäftslokal/Büro mit einem straßenseitigen Eingangsbereich
- umlaufendes Geschäftslokal - ev. abtrennbar - orientiert nach drei Straßenfronten
- zusätzlicher großer Raum
- EDV/Serverraum
- 2 getrennte WCs und ein Pissoir mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken
- Stiegenabgang zur ca. 40 m<sup>2</sup> großen Lagerfläche/Kellerfläche
- Plan Soll-/Ist-Zustand konnte nicht geprüft werden
- moderne Portalverglasungen
- moderne Verkabelung und Technik
- Industrieboden

- abgehängte Deckenbeleuchtung
- Belüftung
- Gaszentralheizung
- Energieausweis (HWB 135,2kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse E, fGEE 1,29kWh/m<sup>2</sup>a lt. EA vom 23.12.2022)
- Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap