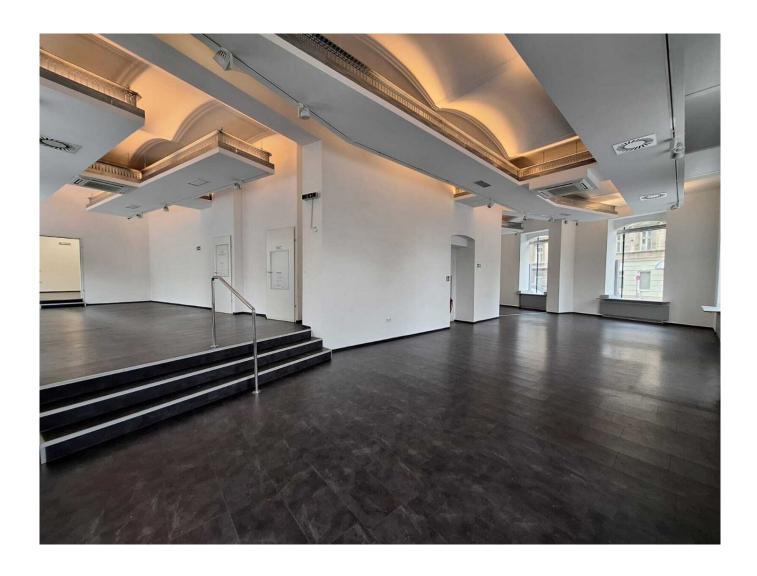
# 360° Tour / Multifunktionales, modernes Geschäftslokal/Büro/Ordination in sehr guter Frequenzlage



Objektnummer: 1199

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Nutzfläche:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis - Ausstellungsfläche

Österreich

1090 Wien

1900

Gepflegt

Altbau

347,39 m<sup>2</sup>

2

E 135,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 1,29

5.205,93 €

5.832,50 €

626,57 €

1.166,50 €

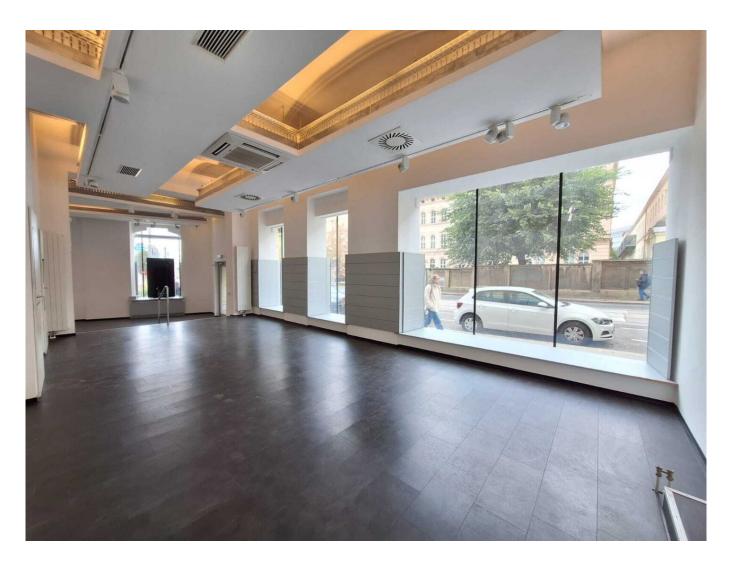
# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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

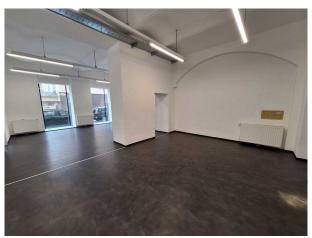
T +43 1/47 097 17



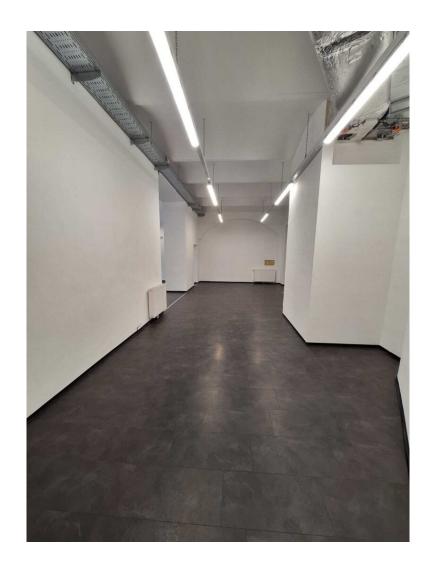


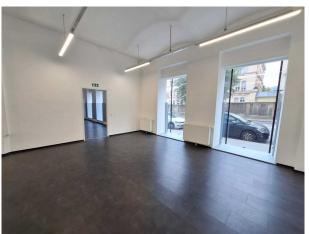




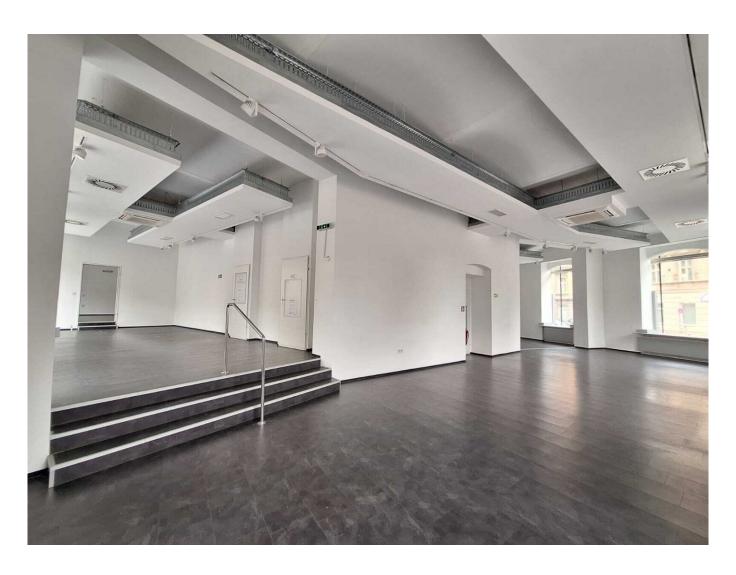


















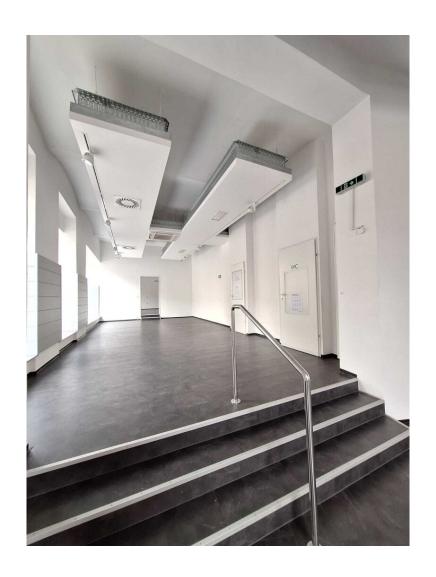


















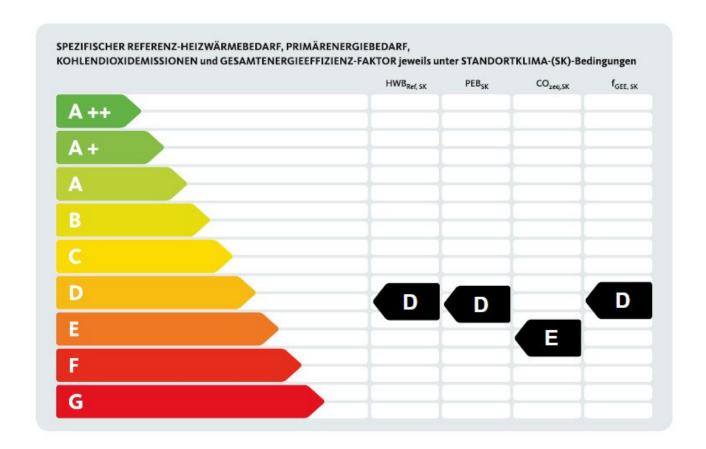












## **Objektbeschreibung**

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 m² 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 Jahrhundertwendeeckzinshauses** 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. 40m²) 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 m² 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/m²a, HWB-Klasse E, fGEE 1,29kWh/m²a 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 wertes 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 Exposè 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