

**AM GRABEN-NÄHE, TOPLAGE, 83 m2 Geschäftslokal mit großer Auslagefläche, Verkaufsraum, Klimaanlage, Spiegelglas**



**Objektnummer: 2443**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Spiegelgasse                      |
| Art:                          | Einzelhandel                      |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 82,61 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 134,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,53                            |
| Kaltmiete (netto)             | 4.329,78 €                        |
| Kaltmiete                     | 4.495,00 €                        |
| Betriebskosten:               | 165,22 €                          |
| USt.:                         | 899,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

PROVISIONSFREIE VERGABE

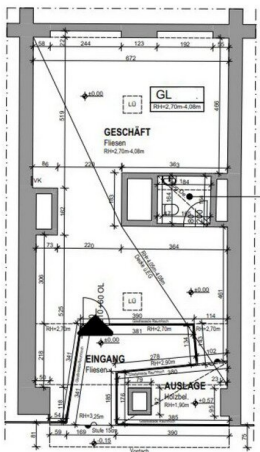
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 12







## **Objektbeschreibung**

**IN DER SPIEGELGASSE BEIM GRABEN / STEPHANSPLATZ GELANGT  
DIESES 83,81 m<sup>2</sup> GESCHÄFTSLOKAL MIT GROSSZÜGIGER AUSLAGE ZUR  
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

- + 1 Raum**
- + großzügige Auslagenfläche**
- + Toilette mit Waschmöglichkeit**
- + Klimaanlage**
- + Beleuchtungskörper**
- + Gasetagenheizung**
- + HWB 134,80 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **Lage**

**SPIEGELGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Am Graben, Stephansplatz, Kärntner Straße, Neuer Markt mit Donnersbrunnen, Seilergasse, Plankengasse, Kupferschmiedgasse, Dorotheagasse, Garage Neuer Markt, Hofburg, Albertina, Staatsoper) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 5.394,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.**

**Gas und Strom werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 16.200 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)**

**Vergebührung beim Finanzamt**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 16.182,00 inkl. 20 % MwSt.**

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: MARTIN ROS**

**Tel. [+43-664-200 20 27](tel:+43-664-200-20-27)**

**E-Mail: [martin.ros@ros-real.at](mailto:martin.ros@ros-real.at)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap