

**Repräsentativer Showroom / Büro mit inkludiertem
Tiefgaragenplatz im 1. Bezirk**



Objektnummer: 199397094

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaltmiete (netto)	2.290,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	598,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082







Objektbeschreibung

MODERNES JUWEL IM 1. BEZIRK: Repräsentativer Showroom / Büro mit inkludiertem Tiefgaragenplatz

Lage, Stil und Funktionalität – Ihr neuer Unternehmensstandort im Herzen Wiens!

Ab sofort gelangt dieses entzückende, moderne Geschäftslokal bzw. Büro in absoluter Bestlage des 1. Bezirks zur Vermietung. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 98,63 m² bietet dieses Objekt die perfekte Kombination aus repräsentativem Showroom im Erdgeschoss und funktionalen Zusatzflächen im Untergeschoss.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Top-Lage:** Erstklassige Sichtbarkeit im 1. Bezirk mit reger Laufkundschaft direkt vor der Tür.
- **Flexibilität im Erdgeschoss:** Auf 62,46 m² bietet die Fläche Raum für einen exklusiven Showroom oder bis zu 6 moderne Büroarbeitsplätze.
- **Perfektes Lichtkonzept:** Ein hochwertiges Lichtschienen-System ermöglicht es Ihnen, Strahler individuell zu positionieren und Ihre Produkte oder Arbeitsbereiche perfekt in Szene zu setzen. Es können beliebig viele Strahler zugefügt werden.
- **Vollausstattung:** Eine bereits verbaute, moderne Küche sowie ein schöner Besprechungstisch sind im Mietumfang enthalten.
- **Zusätzliches Platzangebot:** Das ca. 28 m² große Untergeschoss wird aktuell als Besprechungsraum genutzt (großer Tisch vorhanden), eignet sich aber ebenso hervorragend als sicheres Lager.
- **Parken ohne Sorgen:** Ein eigener **Tiefgaragenplatz ist bereits in der Miete inkludiert!** Zudem befindet sich direkt vor dem Geschäft eine E-Ladestation für Ihr Elektroauto.

- **Höchster Komfort:** Das Objekt ist klimatisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand mit hochwertigem Boden.

OBJEKTSTEUERUNG & DETAILS:

Die gesamte Fläche von knapp 99 m² teilt sich in das einladende Erdgeschoss (62,46 m²), den vielseitigen Kellerraum (28,03 m²) sowie eine gepflegte Sanitär-Einheit und einen praktischen Abstellraum (7,14 m²) auf.

Das Objekt wirkt durch seine klare Linienführung sehr modern. Individuelle Gestaltungswünsche oder bauliche Veränderungen können nach Absprache mit dem Abgeber gerne berücksichtigt werden.

Mietdauer: Es wird ein Mietverhältnis von vorerst 5 Jahren vorgeschlagen. Bei gutem Einvernehmen und entsprechender Zusammenarbeit ist eine langfristige Verlängerung ausdrücklich erwünscht.

KOSTENAUFSTELLUNG:

- **Pauschalmiete Netto:** € 2.990,00 (*inkludiert sind bereits ca. € 700,00 an Betriebskosten sowie Heizkosten*)
- **Bruttomiete (inkl. 20% USt.):** € 3.588,00
- **Kautiön:** 12'000 Euro (Bankgarantie möglich)
- **Vergebühung:** 1% der Bemessungsgrundlage (Bruttomiete inkl. BK und USt über die Vertragsdauer)
- **Vertragserrichtung:** Nach Vereinbarung
- **Maklerprovision:** 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Nutzen Sie die Chance auf einen Standort, der Prestige mit praktischen Annehmlichkeiten wie Parkplatz und E-Ladestation verbindet.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap