

## Raum für Bewegung & Ideen – Ihr neues Studio nahe AKH



Großer Raum

**Objektnummer: 6653/904**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	188,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.602,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.973,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,71 €
<b>USt.:</b>	394,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.105,10 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

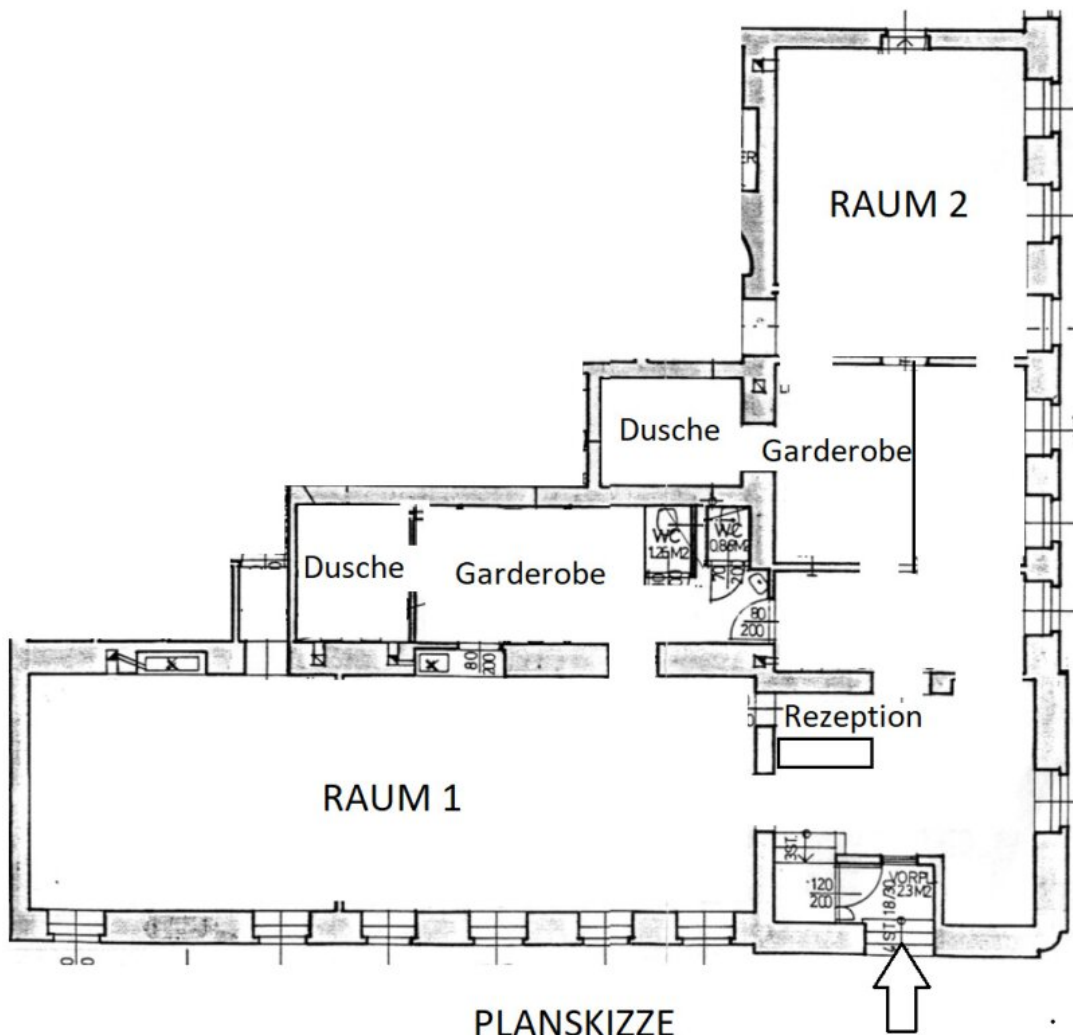
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









PLANSKIZZE

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein rund **188 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal** in **attraktiver Lage nahe dem AKH**. Die Einheit befindet sich im **Souterrain eines gepflegten Hauses** und wurde in den vergangenen Jahren **als Fitness- bzw. Selbstverteidigungsstudio** genutzt. Das **Zentrum des Objekts** bildet ein **großzügiger Hauptraum mit etwa 75 m<sup>2</sup>**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, etwa für **Fitness, Tanz oder Yoga**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren, rund **30 m<sup>2</sup> großen Raum** im hinteren Bereich, der sich ideal als zusätzlicher Trainings- oder Kursraum eignet. Darüber hinaus stehen **getrennte Garderoben für Damen und Herren** mit jeweils eigenen Duschen und separate Toiletten zur Verfügung. **Eine Kaffeeküche, sowie eine Rezeption im Eingangsbereich** runden das Gesamtangebot ab. Ein **Teil des Geschäftslokals ist zum Gürtel**. Das Objekt verfügt bereits über eine **solide Grundausstattung für sportliche Nutzungen**, ist jedoch teilweise **adaptierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen und Anforderungen** zu gestalten.

Aufteilung:

- Eingangsbereich/ Rezeption
- Hauptraum ca. 75m<sup>2</sup>
- 2. Raum ca. 30m<sup>2</sup>
- Herrengarderobe mit Duschen und Toiletten
- Damengarderobe mit Duschen
- Kaffeeküche
- Abstellraum
- separate Toiletten

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap