

**360° TOUR / Multifunktionales, helles Geschäftslokal /  
Büro / Ordination in repräsentativem  
Jahrhundertwendehaus**



**Objektnummer: 1245**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<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>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaltmiete (netto)</b>	912,22 €
<b>Kaltmiete</b>	1.082,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,28 €
<b>USt.:</b>	216,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

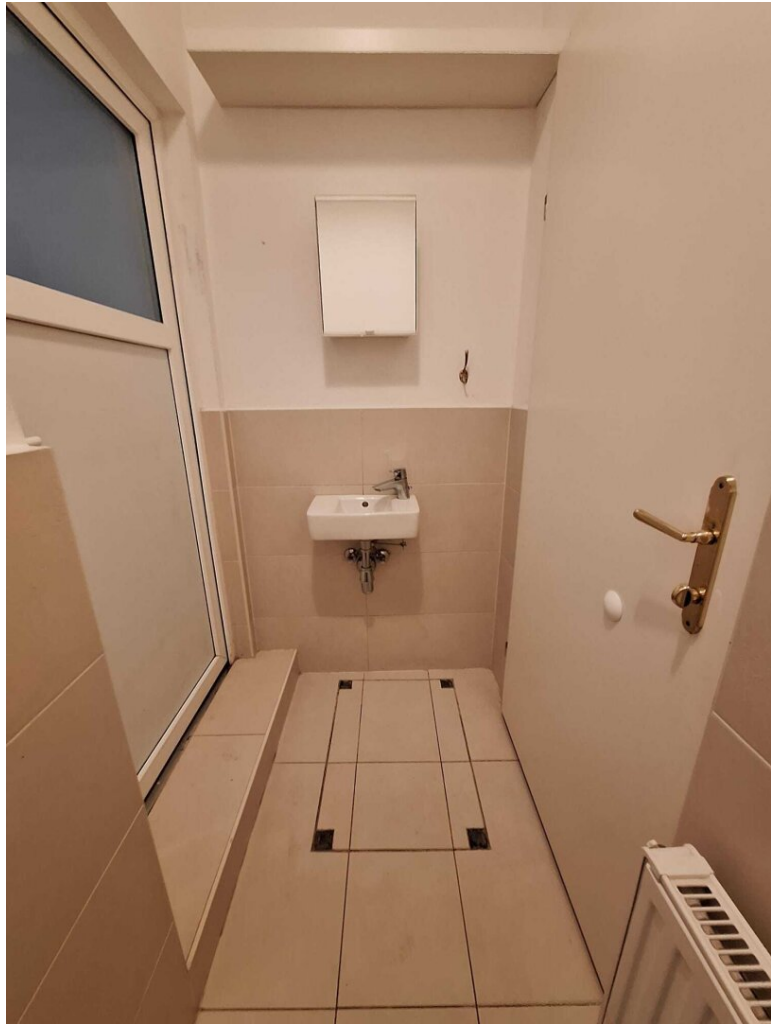
## Ihr Ansprechpartner



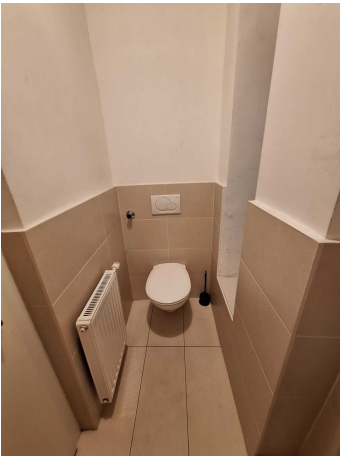
**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

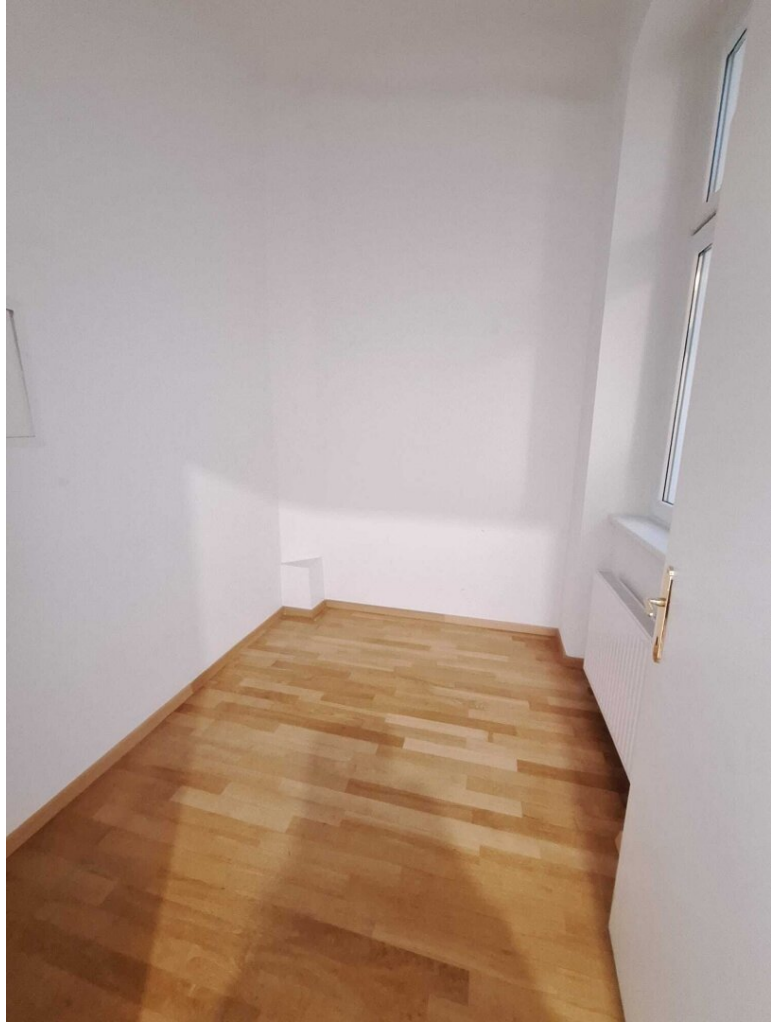
SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien



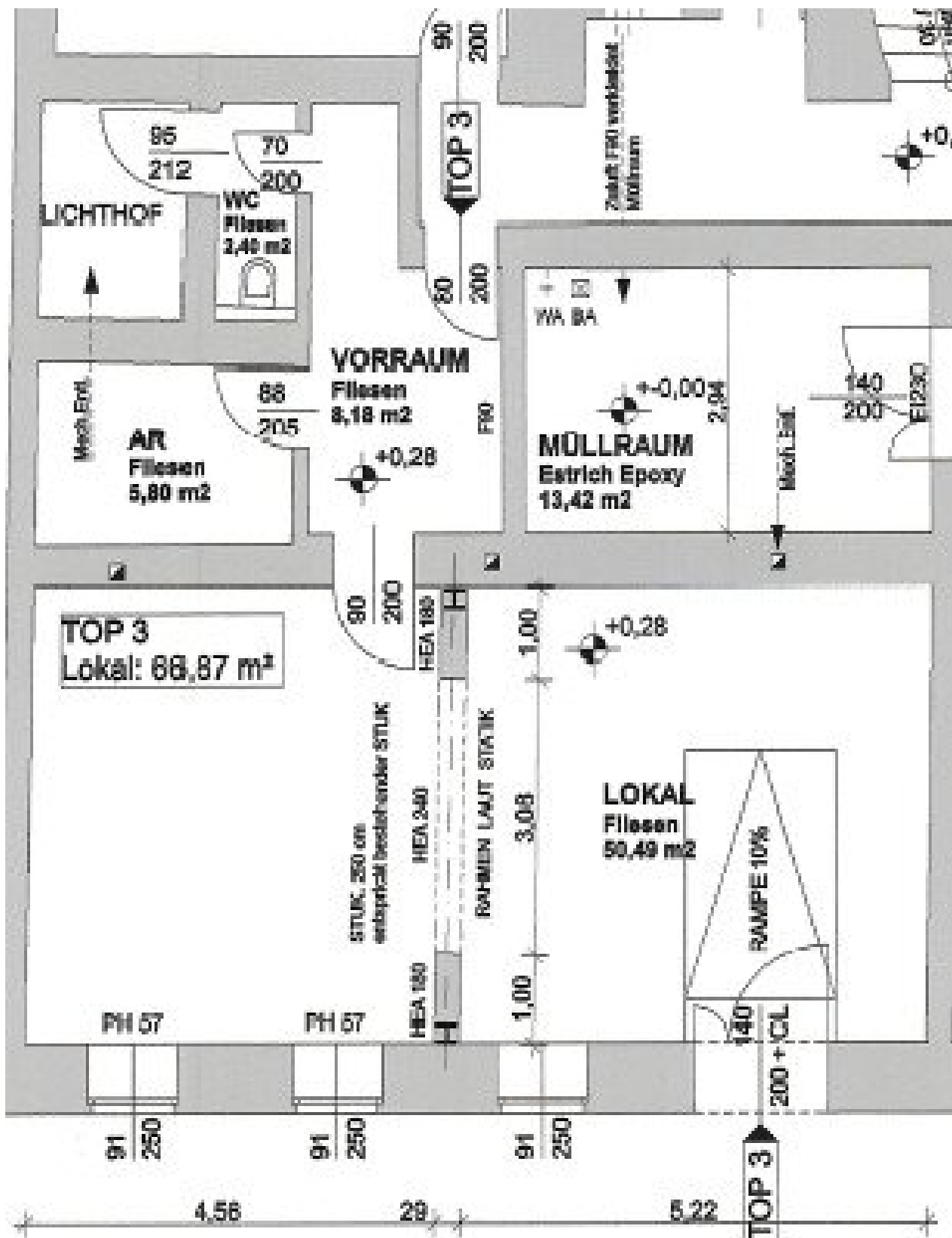






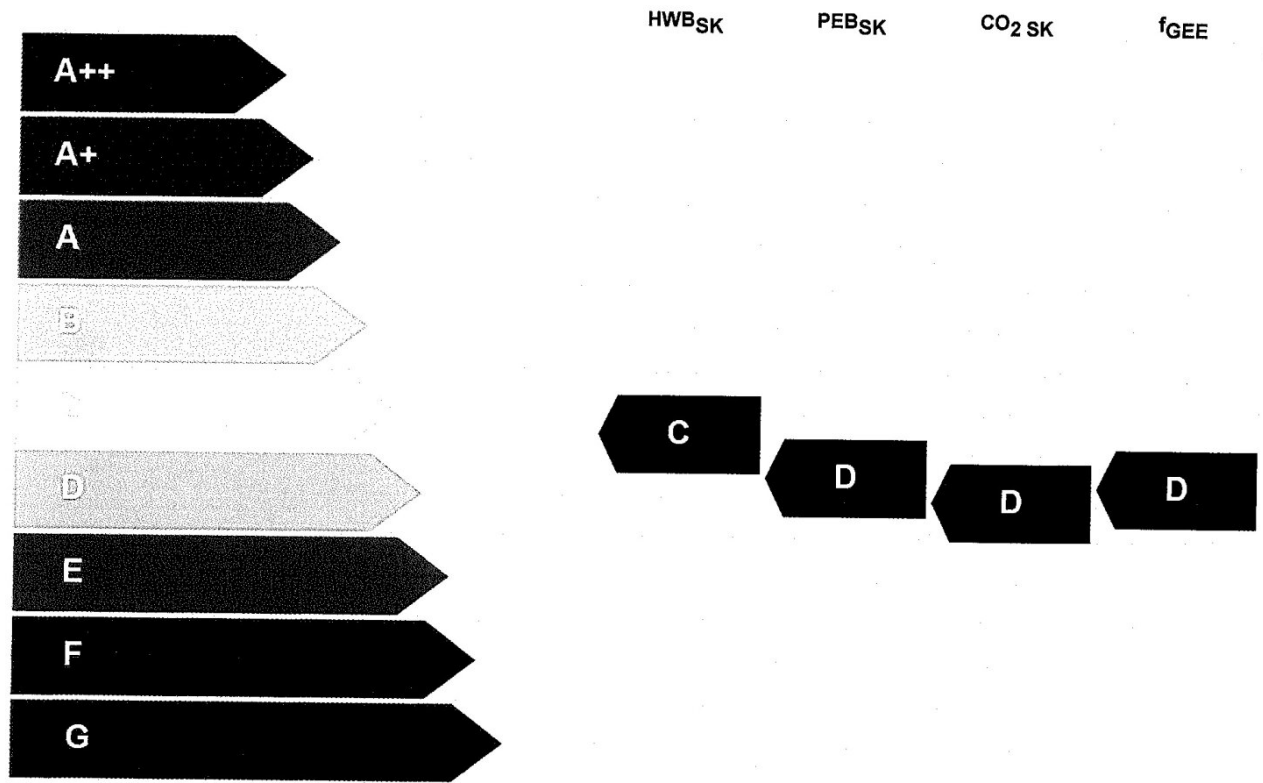






# ERDGESCHOSS

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**



## Objektbeschreibung

**Multifunktionales, helles Geschäftslokal / Büro / Ordination in repräsentativem Jahrhundertwendehaus in sehr guter Lage des 9. Bezirks**

Zur unbefristeten Vermietung (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein helles Geschäftslokal / Büro / Ordination in sehr guter Lage des 9. Bezirks - Nähe Garnisongasse/Österreichische Nationalbank.

- Dieses ca. 67,00m<sup>2</sup> große Objekt befindet sich im Erdgeschoß eines besonders gepflegten Jahrhundertwendehauses und verfügt über 2 Eingänge (straßenseitig / stiegenhausseitig).
- Das Geschäftslokal/Büro/Ordination verfügt derzeit über zwei Räume - auf Grund des Grundrisses sind aber ev. unterschiedlichste Nutzungsvarianten und Abteilungen möglich.
- Die Auslagefront ist in die Garnisongasse hin orientiert und verfügt über 3 große Fenster.
- Das Objekt ist gegenüber der Hinterseite der Österreichischen Nationalbank gelegen.
- Die Kombination aus zentraler Lage, guter öffentlicher Verkehrsanbindung sowie die multifunktionale, flexible Nutzbarkeit machen diese Immobilie besonders interessant.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, etc. in unmittelbarer Nähe
- City, Schottentor, Ring, etc. bestens erreichbar
- beste öffentliche Verkehrsanbindung (37, 38, 40, 41, 42, U2-Nähe)

- **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 einer rechtlichen und technischen Prüfung durch den Mietwerber zu dessen Kosten unterzogen werden.**
- **Gesamtmiete: Bei den Mietkonditionen besteht eine Verhandlungsbasis, je nach Nutzung, Nachnutzung, Adaptierungsbedarf und Kündigungsverzicht.**

**Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

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

- Straßeneingang
- zwei hohe, moderne Räume (straßenseitig, 3 große Fenster) mit Gewölbedecke
- Durchgangsraum mit Teeküchenoption (Spüle vorhanden)
- WC (Ausgang in den Lichthof)
- Abstellraum bzw. kleiner Raum mit Fenster in den Lichthof
- 2. Eingang über das Stiegenhaus

- Parketten
  - Fliesen
  - verglaste Eingangstür
  - Lift
  - Kellerabteil
  - Fahrradabstellraum
- 
- Energieausweis (HWB 88,63 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse C, lt. EA vom 24.01.2013)
  - Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**360 Grad Tour:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZDDG>

#### **HINWEIS:**

**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!**

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap