

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



Objektnummer: 1245

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaltmiete (netto)	912,22 €
Kaltmiete	1.082,50 €
Betriebskosten:	170,28 €
USt.:	216,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

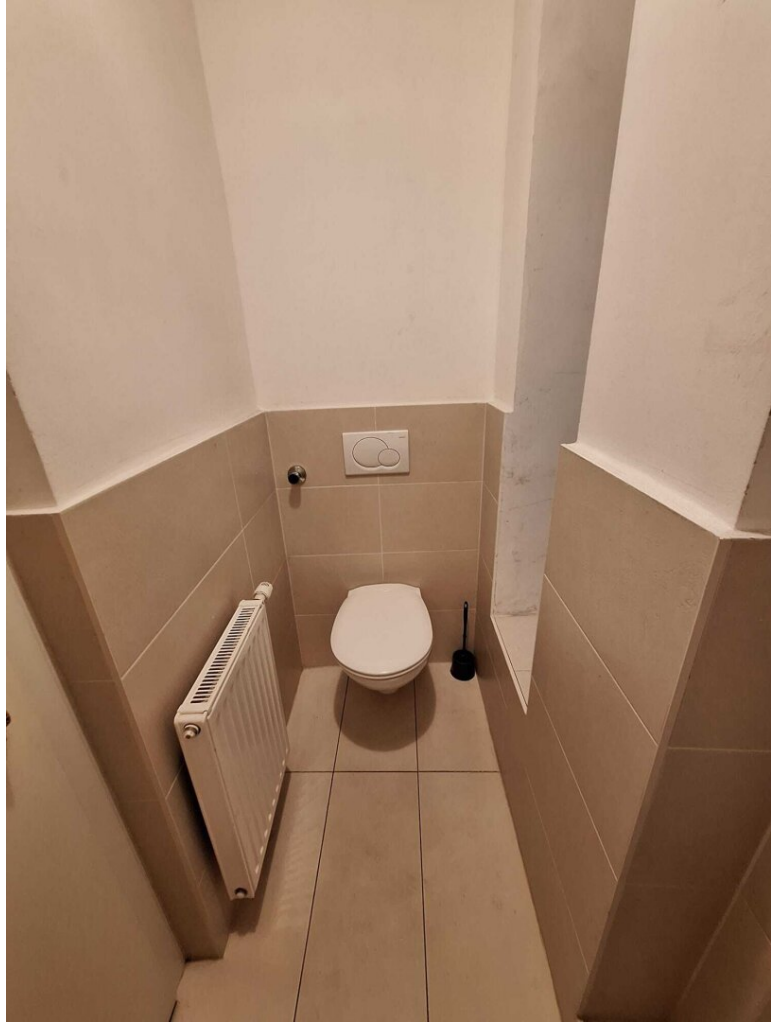
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

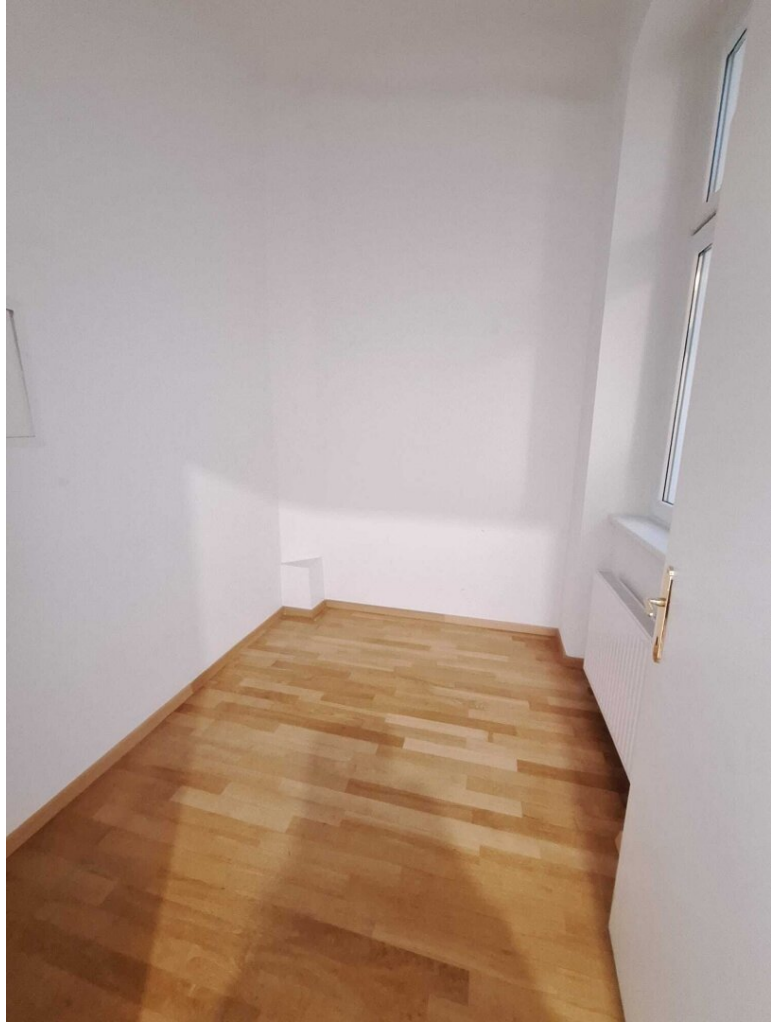
termin zur



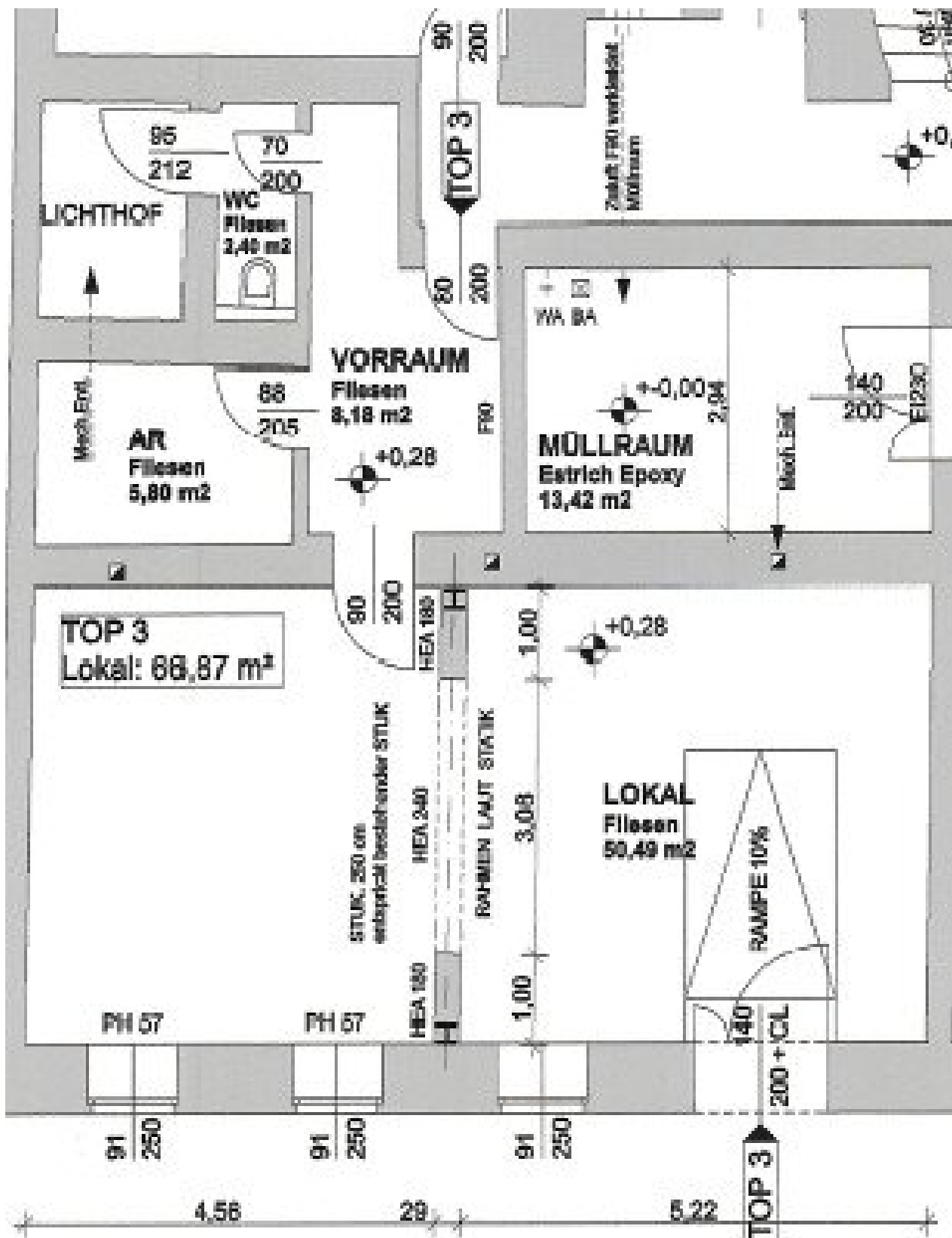






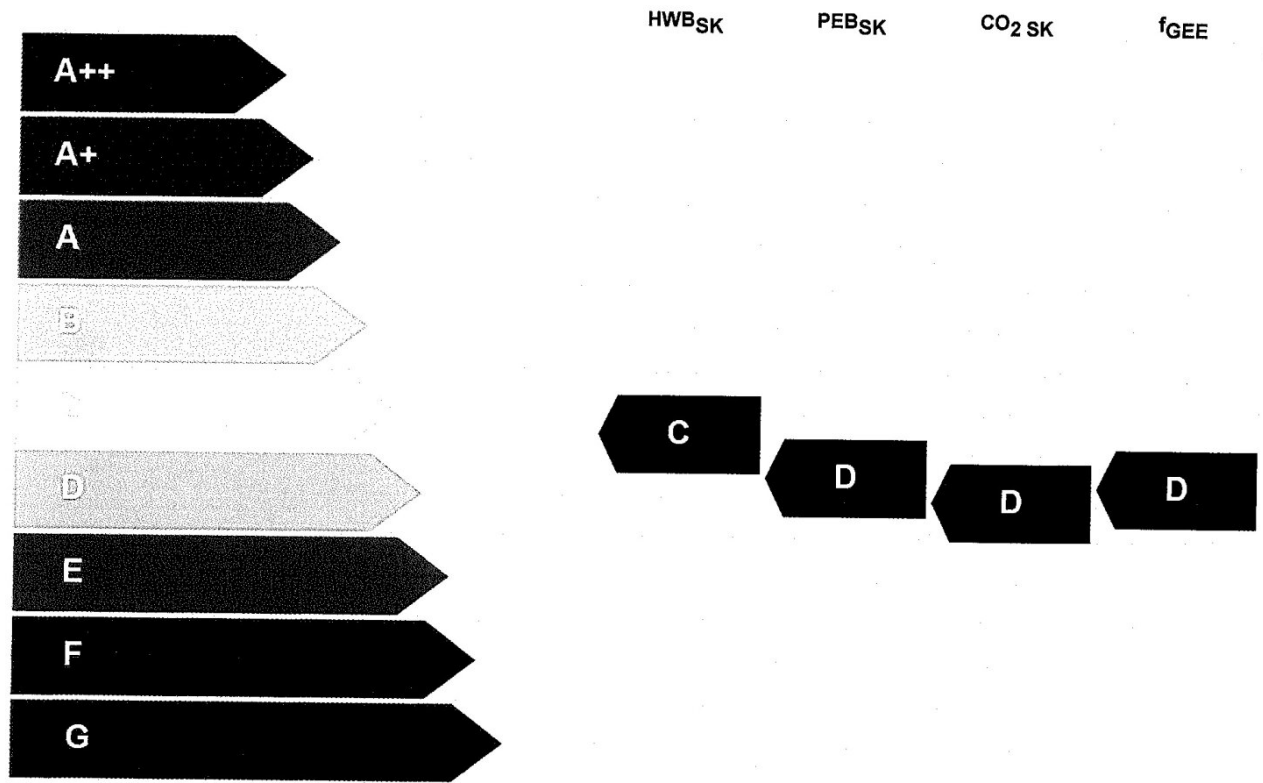






ERDGESCHOSS

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 gelangt ein helles Geschäftslokal / Büro / Ordination in sehr guter Lage des 9. Bezirks - Nähe Garnisongasse/Österreichische Nationalbank.

- Dieses ca. 67,00m² 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.**

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/m²a, 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 wertvolles 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