

## Büro-, Praxis- oder Therapiefläche nahe Gaußplatz



**Objektnummer: 2302-1**

**Eine Immobilie von Roth Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	128,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.477,29 €
<b>Kaltmiete</b>	1.764,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,35 €
<b>USt.:</b>	352,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

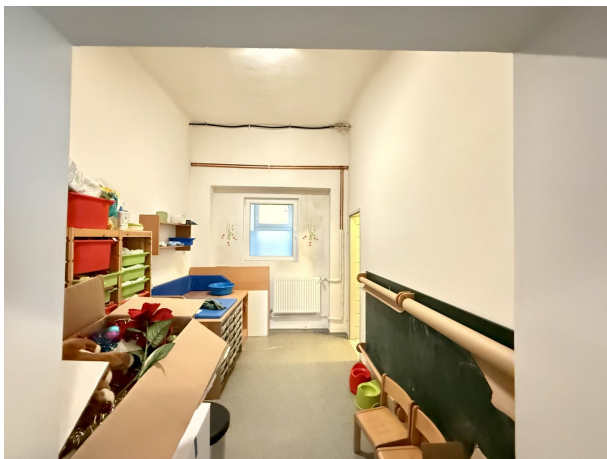
**David Roth**

Roth Immobilien  
Große Neugasse 4  
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

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









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Geschäftsfläche mit ca. 128 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss in der Jägerstraße, in unmittelbarer Nähe zum Gaußplatz im 20. Bezirk.

Die Fläche wurde zuletzt als Kindergruppe genutzt und verfügt über einen großzügigen, bei Bedarf auch teilbaren Hauptraum, einen weiteren Raum, einen zusätzlichen Raum mit Zugang zu zwei WCs, eine Einbauküche sowie eine große weiteren Raum, der je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden kann.

Das Objekt eignet sich ideal für Büro, Praxis, Therapie, Kinderbetreuung, Schulung oder Atelier. Die bestehende Raumaufteilung mit großzügigem Hauptraum und mehreren separaten Räumen bietet dafür sehr gute Voraussetzungen. Gastronomie ist nicht vorgesehen.

Besonders hervorzuheben sind die charakteristischen Gewölbebögen, die vielen zur Straße orientierten Fenster sowie die helle und freundliche Atmosphäre. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Highlights:

- ca. 128 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- großzügiger Hauptraum und mehrere Nebenräume
- vielseitig nutzbar, für Gastronomie nicht vorgesehen
- Einbauküche, 2 WCs sowie Lager- und Nebenflächen
- Gewölbebögen, Altbaucharme und Fenster zur Straße
- Eingang straßenseitig sowie zusätzlicher Hintereingang über das Stiegenhaus

Mietkonditionen:

Nettomiete: € 1.477,29

Betriebskosten netto: € 287,35

Gesamtmiete netto: € 1.764,64 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Befristung: 10 Jahre

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Kosten der Vergebührung des Mietvertrags

Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap