

**TOPLAGE, AM GRABEN-NÄHE, 83 m2 Geschäftslokal mit
großer Auslagefläche, Verkaufsraum, Klimaanlage,
Spiegelgasse**



Objektnummer: 2522

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spiegelgasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,61 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaltmiete (netto)	4.329,78 €
Kaltmiete	4.495,00 €
Betriebskosten:	165,22 €
USt.:	899,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREIE VERGABE

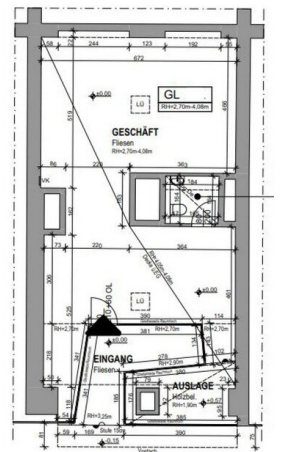
Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 12

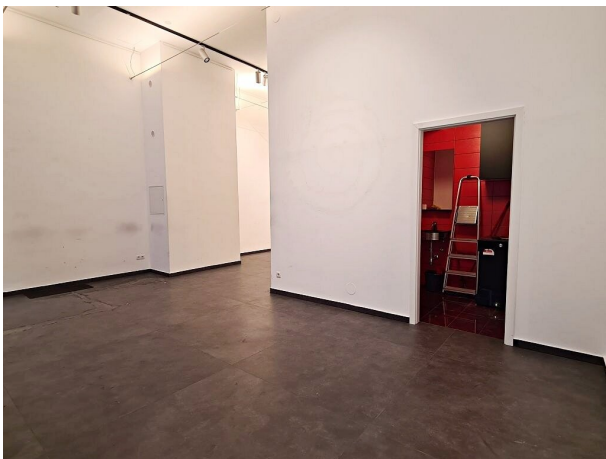


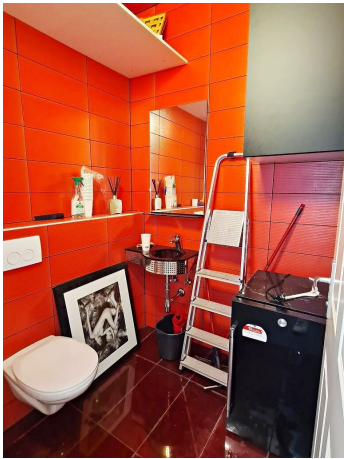




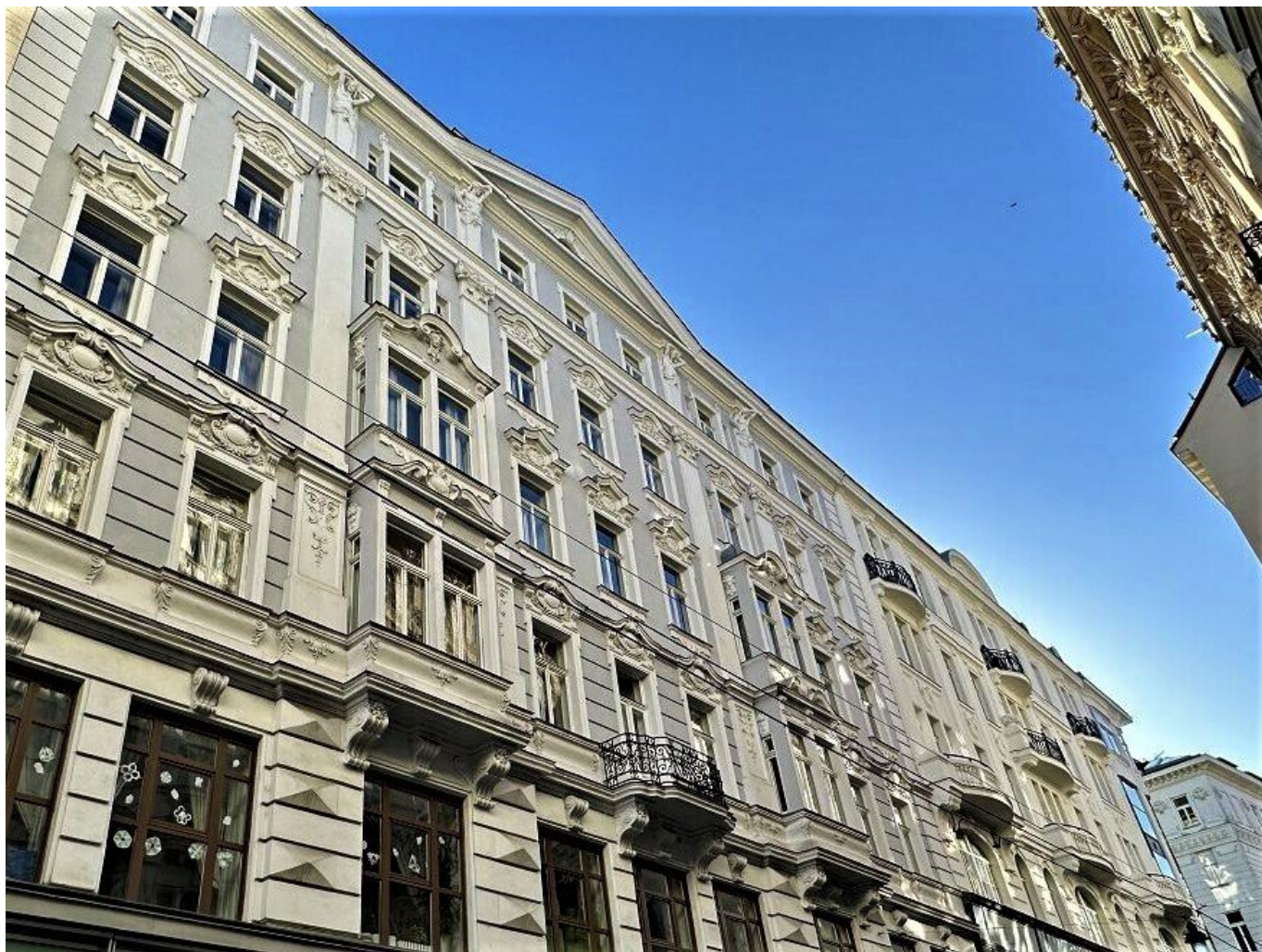


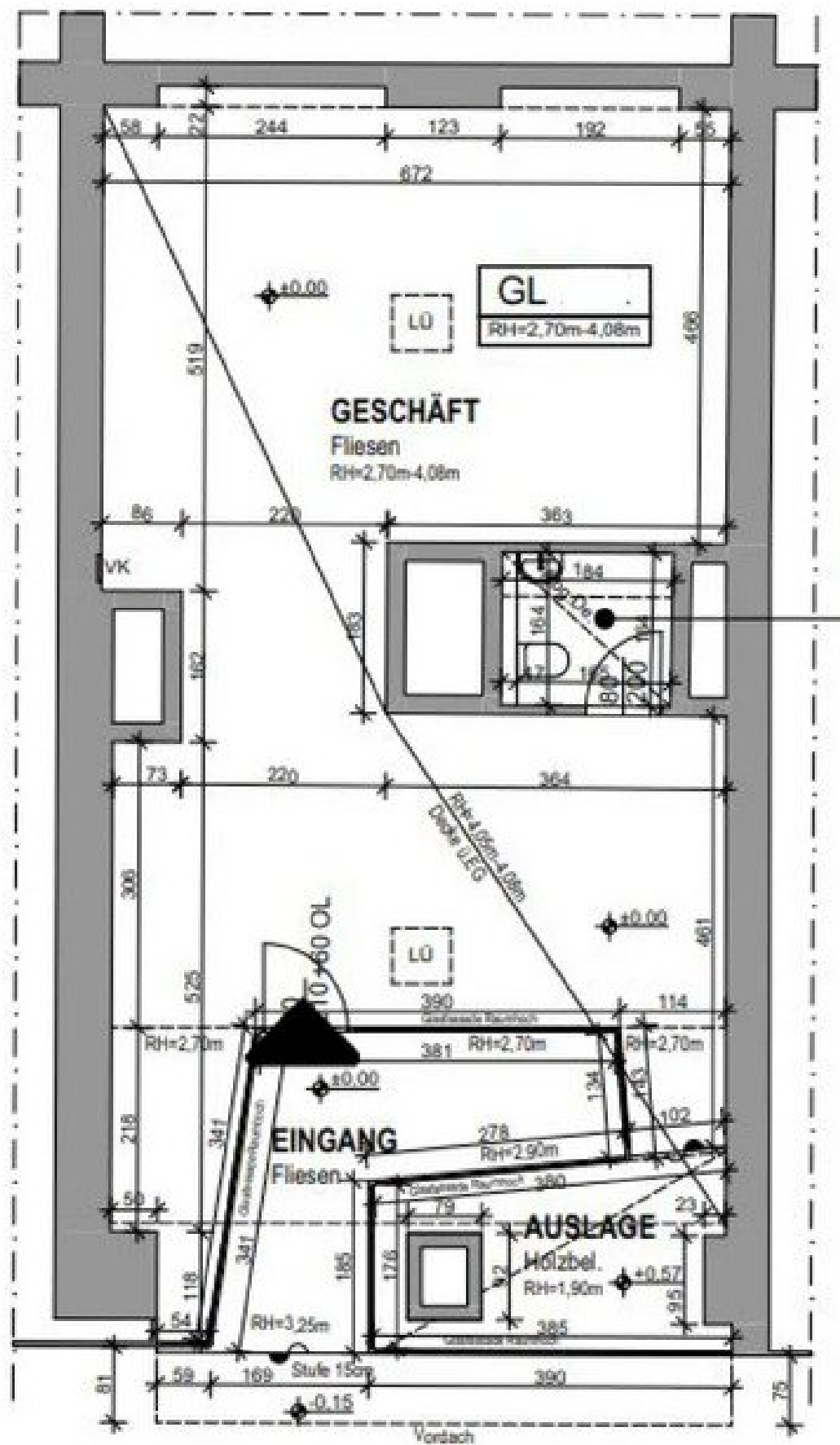












Objektbeschreibung

**IN DER SPIEGELGASSE BEIM GRABEN / STEPHANSPLATZ GELANGT
DIESES 83,81 m2 GESCHÄFTSLOKAL MIT GROSSZÜGIGER AUSLAGE ZUR
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

- + 1 Raum**
- + großzügige Auslagenfläche**
- + Toilette mit Waschmöglichkeit**
- + Fliesenböden**
- + Klimaanlage**
- + moderne Beleuchtungskörper**
- + Gasetagenheizung**
- + HWB 134,80 kWh/m2a**

Lage

SPIEGELGASSE mit bester Infrastruktur des 1. Bezirks (Am Graben, Stephansplatz, Kärntner Straße, Neuer Markt mit Donnersbrunnen, Seilergasse, Plankengasse, Kupferschmiedgasse, Dorotheagasse, Garage Neuer Markt, Hofburg, Albertina, Staatsoper) sowie perfekten Verkehrsanbindungen wie die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Gesamtmiete: € 5.394,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.

Gas und Strom werden vom jeweiligen Anbieter vorgeschrieben.

Kaution: € 16.200 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (HV Gutwerk GmbH)

Vergebührung beim Finanzamt

3 BMM Vermittlungsprovision: € 16.182,00 inkl. 20 % MwSt.

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

die U1/U3-Station Stephansplatz, U1/U4-Station Schwedenplatz sowie die Linien 1, 2, 1A, 2A, 3A, N25 sind in unmittelbarer Nähe

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

Tel.: +43-664-466 52 02

E-Mail: alexander.ros@ros-real.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap