Vielseitige Gewerbefläche / Charmantes Atelier / Partyraum im 18. Bezirk | Cottageviertel



Objektnummer: 7068/129

Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	139,80 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,00 m²
Gesamtmiete	3.224,75 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.704,32 €
Miete / m²	20,74 €
Betriebskosten:	179,20 €
USt.:	520,43 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Christina Babinek

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH
Marokkanergasse 22 / 9
1030 Wien

T +43 1 890550110
H +43 676 4140482

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


The Cottage











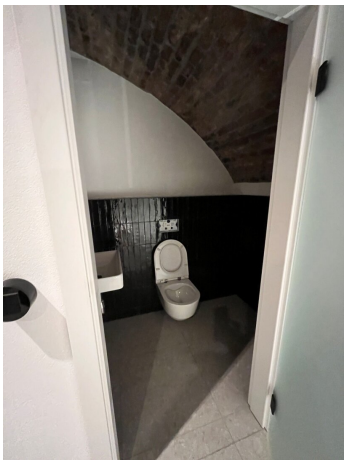






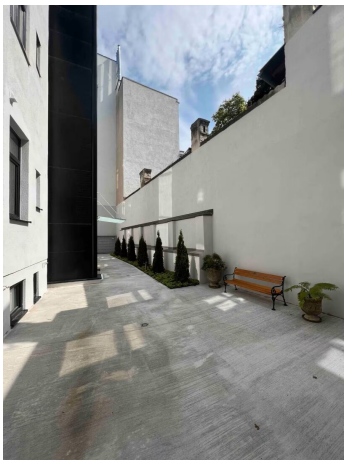




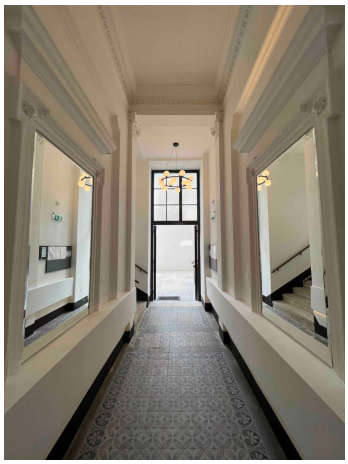


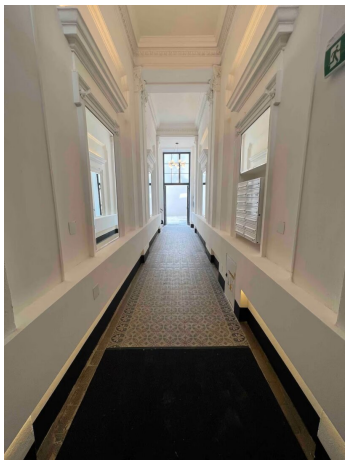


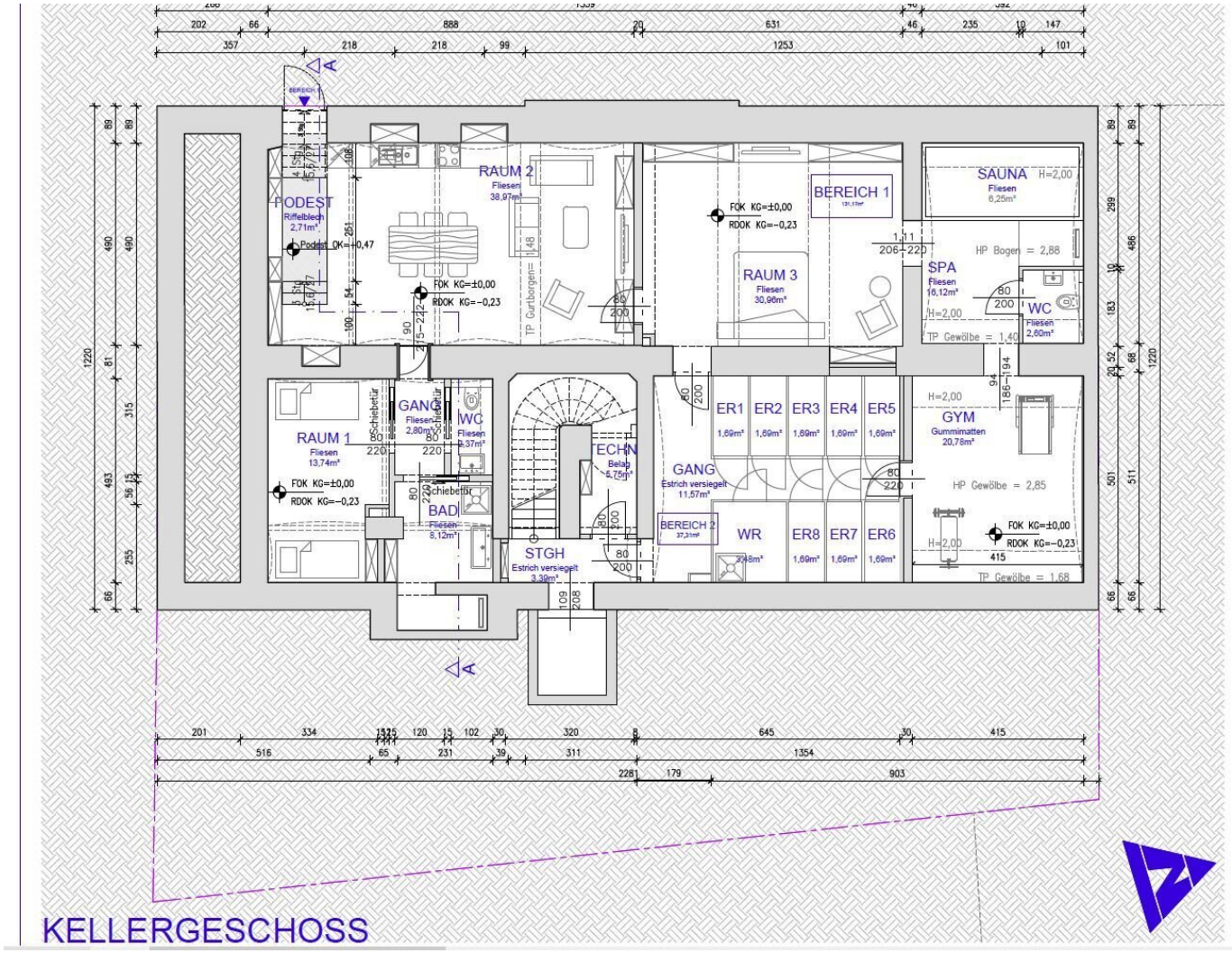












KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitige Gewerbefläche in hochwertig generalsaniertem Altbau – 140 m² mit Lift, Küche & Nassräumen

In der begehrten **Cottagegasse im 18. Wiener Gemeindebezirk** gelangt dieses außergewöhnliche, vollständig ausgebaute und hochwertigst sanierte Souterrain-Lokal zur Vermietung.

Die rund **140 m²** große Fläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt ist sofort bezugsfertig und verfügt über einen straßenseitigen Zugang sowie einen zweiten Zugang über das Stiegenhaus mit direkter Liftanbindung.

Highlights:

- Ca. 140 m² Nutzfläche
- Hochwertige Generalsanierung
- Sofort bezugsfertig
- Straßenzugang und Zugang über das Stiegenhaus
- Direkte Liftanbindung
- 3 separate WC-Anlagen
- 2 voll ausgestattete Badezimmer
- Komplett eingerichtete Küche
- Modern ausgebaute Nassräume

- Repräsentatives, generalsaniertes Gebäude

Dank der flexiblen Raumgestaltung eignet sich die Immobilie hervorragend für unterschiedlichste Nutzungskonzepte, wie beispielsweise:

- Startup-Hub oder Co-Working-Space
- Kreativbüro oder Agentur
- Showroom oder Geschäftslokal
- Atelier oder Studio
- Fitness- oder Personal-Training-Studio
- Yoga-, Pilates- oder Bewegungsraum
- Event- oder Seminarfläche
- Partyraum für Kindergeburtstage oder private Veranstaltungen

Die beliebte Lage in der Cottagegasse verbindet eine ruhige, repräsentative Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die eine sofort nutzbare, hochwertig sanierte Gewerbefläche in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Netto-Miete: EUR 2.500,-- zzgl USt und BK

Betriebskosten: siehe Anlage

Provision: 3BMM zzgl. 20% USt

Der Altbestand des Gebäudes, Stiegenhaus, Fassade, Kellerräumlichkeiten, Allgemeinflächen wurden aufwändig und liebevoll renoviert. Der Gewerbefläche ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Fläche ist vielseitig nutzbar und eignet sich ideal für Ateliers, Studios, Praxisräume, Lagerverkauf, kreative Gewerbe oder Büros, Partyraum für Kindergeburtstage etc. Die Räumlichkeiten sind offen gestaltet, verfügen über Tageslichteinfall und bieten durch die Raumhöhe sowie flexible Gestaltungsmöglichkeiten ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Frau MMag. Christina Babinek

E-Mail: c.babinek@matthaeus-immo.com

Tel.: +43 664 523 30 86

Marokkanergasse 22/9, 1030 Wien

www.matthaeus-immo.com

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.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap