# Nutzen Sie diese Gelegenheit!! CHARMANTES GEWERBELOKAL MIT GALERIE | 77 + 21 m² | 3 EINGÄNGE | U4

Manikürbereich

**Objektnummer: 7939/2300163150**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 98,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 820,00 € |
| **Kaltmiete** | 966,06 € |
| **Miete / m²** | 8,37 € |
| **Betriebskosten:** | 146,06 € |

**Provisionsangabe:**

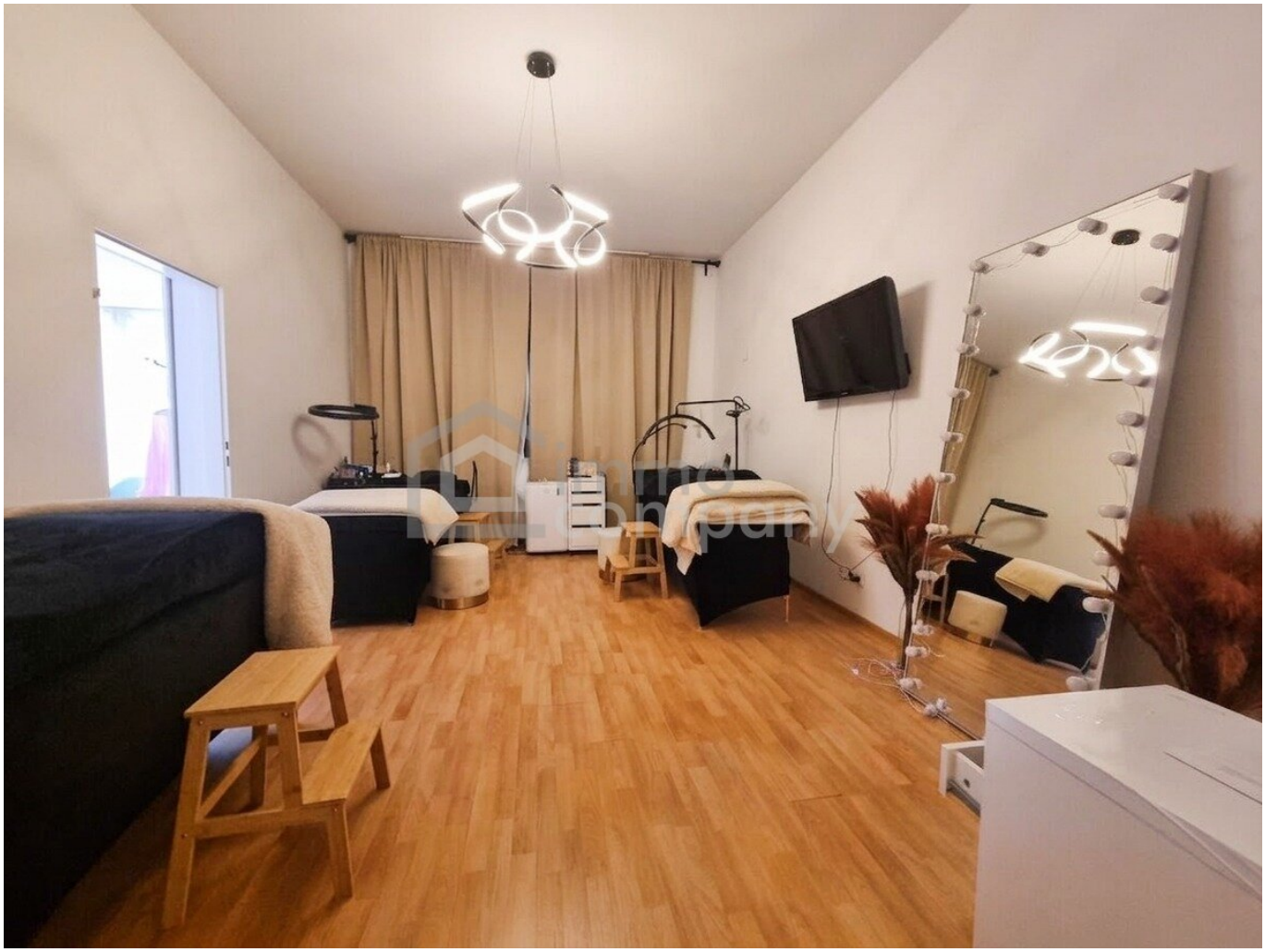
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

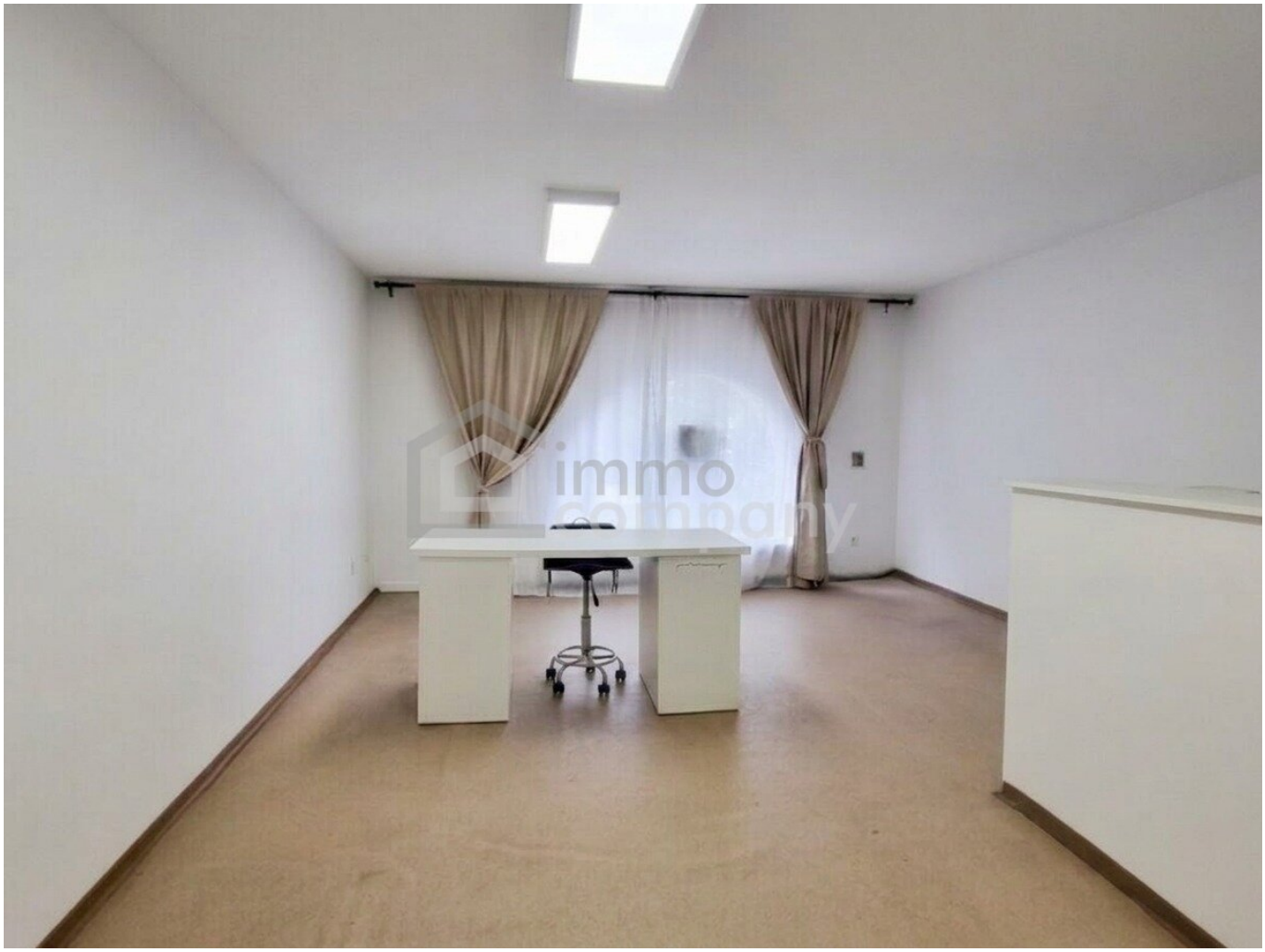
## Ihr Ansprechpartner

**Ilona Reisinger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410033





*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Nähe U4 Rossauer Lände, Augarten und Donaukanal

Ein charmantes und vielseitig nutzbares Gewerbelokal in einem schönen Wiener Altbau, das durch seine großzügige Raumaufteilung und besondere Details einen ganz eigenen Charakter hat.

Der einladende Eingangsbereich mit moderner Ziegelwand, die große straßenseitige Glasfront und die außergewöhnliche Galerie mit halbrunder Glasfront verleihen dem Lokal ein besonderes Ambiente.

Das Lokal wurde zuletzt 2023 saniert und wird derzeit als Kosmetikstudio genutzt.

Ca. 77 m² im Erdgeschoss + ca. 21 m² Galerie

BESONDERHEITEN

• 3 separate Eingänge • großer straßenseitiger Eingang mit Glasfront • großzügiger, einladender Eingangsbereich mit moderner Ziegelwand • ca. 21 m² Galerie mit halbrunder Glasfront • schöne Holztreppe zur Galerie • helle und freundliche Räume • großzügige Raumaufteilung • Laminatböden • Gasetagenheizung • Internetanschluss • 2 Toiletten • Küche mit Abwasch • Abstellraum • Elektro- und Gasleitungen ca. 2019 erneuert • zuletzt 2023 saniert

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss – ca. 77 m²

• Eingangsbereich – ca. 23 m² • heller, straßenseitiger Raum mit großem Fenster – ca. 21 m² • Raum/Lager – ca. 8 m², mit Ausgang zur Hauseinfahrt • Raum/Lager – ca. 12 m², mit Zugang zum Stiegenhaus • Küche mit Abwasch – ca. 8 m² • 2 Toiletten • Abstellraum

Über eine schöne Holztreppe gelangt man zur ca. 21 m² großen Galerie mit ihrer charakteristischen halbrunden Glasfront – ein besonderes Detail, das dem Lokal zusätzlichen

Raum und Individualität verleiht.

Hinweis: Die Galerie ist im vorliegenden Plan nicht eingezeichnet. Belastbarkeit laut vorliegenden Angaben ca. 70 kg/m².

LAGE

Die Lage verbindet urbanes Arbeiten mit einem angenehmen Umfeld. Der wunderschöne Augarten liegt praktisch vor der Tür, ebenso ist der Donaukanal nur wenige Gehminuten entfernt.

• Augarten nur wenige Schritte entfernt • Donaukanal ca. 2 Minuten zu Fuß • U4 Rossauer Lände / Friedensbrücke ca. 3–5 Minuten zu Fuß • Straßenbahn 31 sowie Bus 5A und 5B in unmittelbarer Nähe • mit der Straßenbahn 31 nur 3 Stationen bis zum Schottenring • Apotheke direkt gegenüber

MIETE & KOSTEN

Miete netto: € 820,00 Betriebskosten netto: € 146,06 Mehrwertsteuer: € 193,21

GESAMTMIETE INKL. UST.: € 1.159,27 monatlich

Heizung und Strom extra.

Kaution: € 3.500,00 Maklerprovision: € 3.477,82 Vergebührung: € 417,34

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 218 kWh/m²/Jahr HWB-Energieklasse: F fGEE: 3,58 fGEE-Energieklasse: F

NUTZUNG

Das Lokal eignet sich insbesondere für Büro- oder Kosmetikzwecke.

Eine Nutzung als Arztpraxis ist nicht vorgesehen.

Die derzeit vorhandene Einrichtung des Kosmetikstudios kann nach Vereinbarung gegen Ablöse übernommen werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**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 <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap