

**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)	1.559,27 €
Kaltmiete	1.559,27 €
Miete / m²	15,91 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

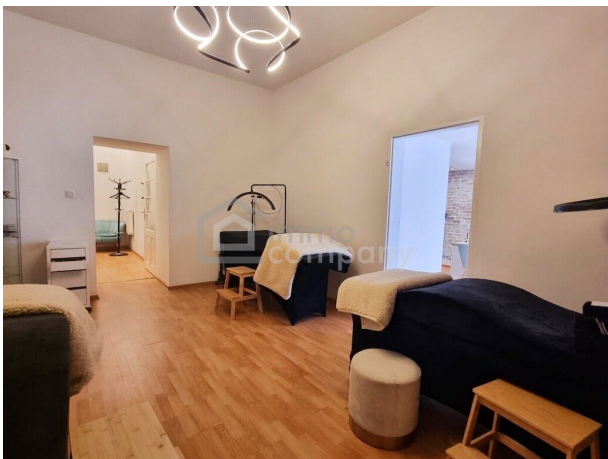


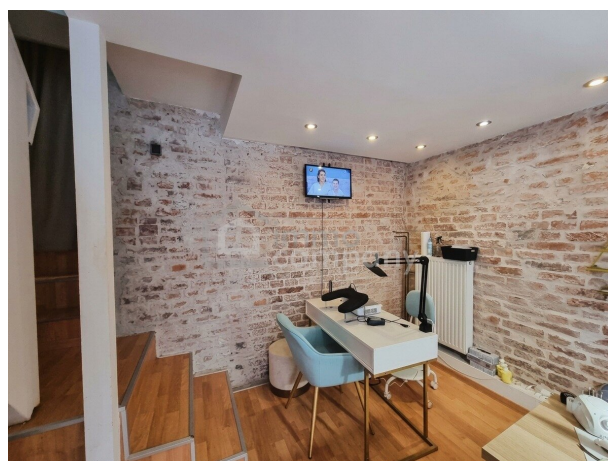
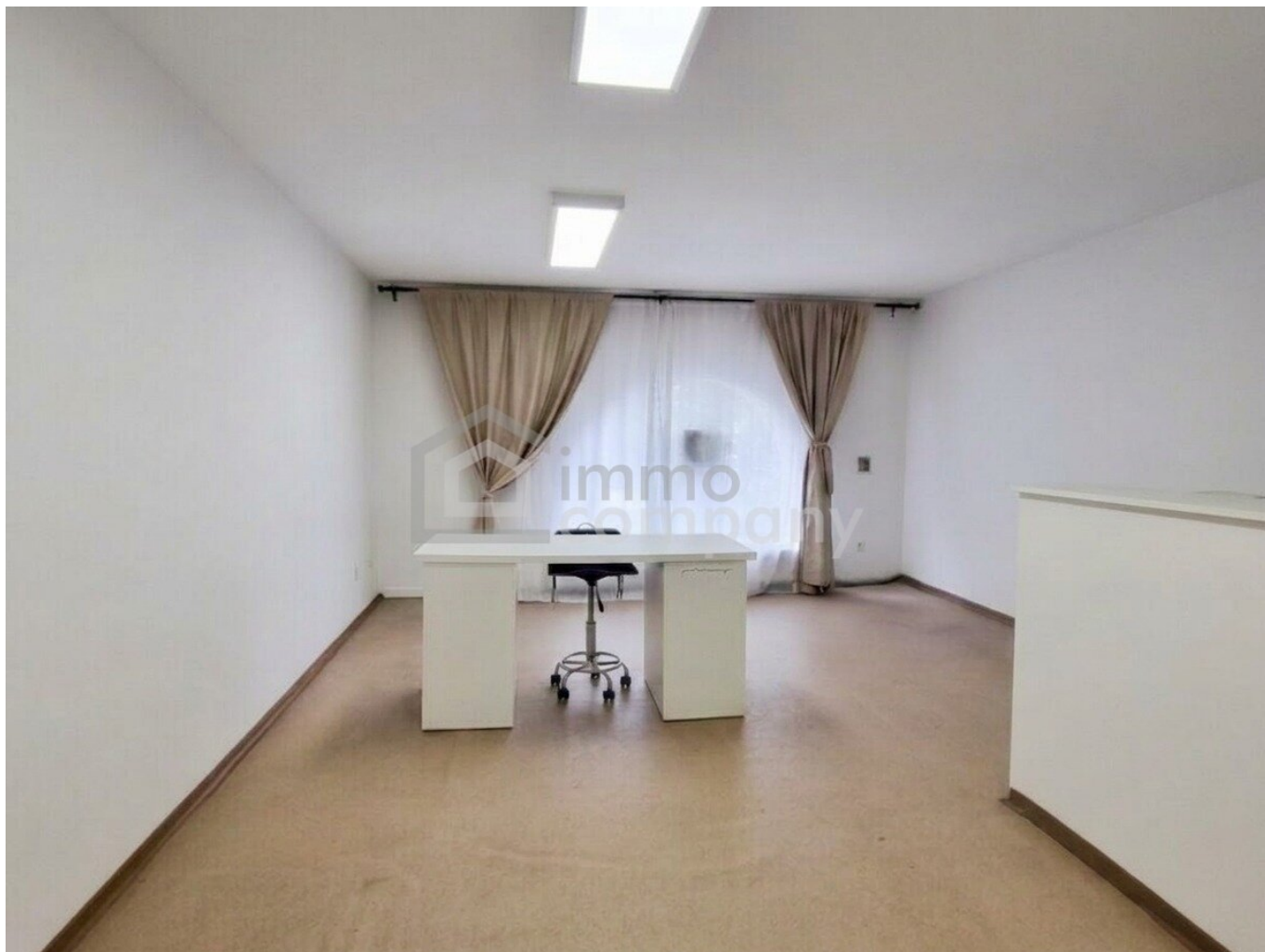
Ilona Reisinger

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

H +43 699 18410033

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







*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.

@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 Holzterasse 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 Holzterasse 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 Vergebühung: € 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.

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