Fläche mit vielseitiger Nutzung - Büro, Yoga-Studio, Boutique und mehr - Sanierung in Abstimmung mit der/dem neuen Mieter/in



Großer Raum

Objektnummer: 6653/811

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich - Sportanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	123,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 225,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaltmiete (netto)	1.729,00 €
Kaltmiete	2.022,50 €
Betriebskosten:	293,50 €
USt.:	404,50 €

Provisionsangabe:

7.281,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO

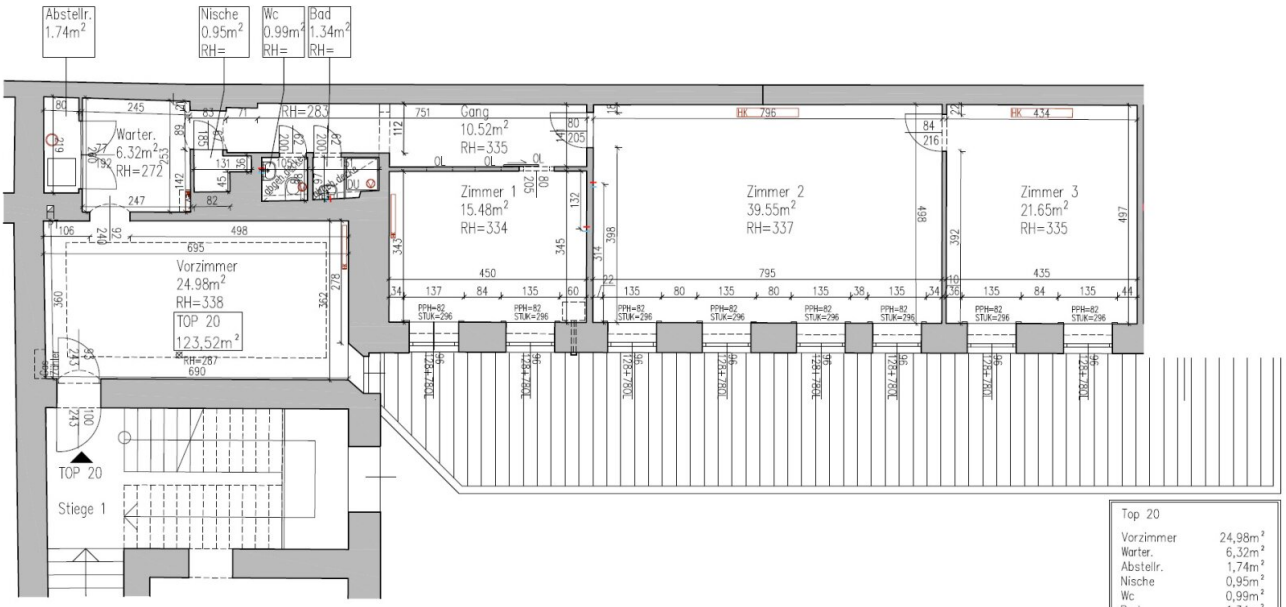

CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO



Top 20	
Vorzimmer	24,98m²
Warter.	6,32m²
Abstellr.	1,74m²
Nische	0,95m²
Wc	0,99m²
Bad	1,34m²
Gang	10,52m²
Zimmer 1	15,48m²
Zimmer 2	39,55m²
Zimmer 3	21,65m²
Gesamt	123,52m²

Objektbeschreibung

In der **Praterstraße direkt bei der U- Bahn gelegen**, gelangt ein ca. **123 m² großes Objekt im ersten Stock** zur Vermietung. Das Objekt war zuletzt ein **Kosmetikstudio** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – von einem **Yoga-Studio**, einer **Boutique**, über eine **Tanzschule** bis hin zu anderen Konzepten ist vieles denkbar.

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

Ein ca. **25 m² großes Vorzimmer** dient als Eingangs- und Empfangsbereich. Über einen zentralen Gang sind die weiteren Räumlichkeiten begehbar. Der größte Raum misst rund **40 m²** – **ideal für kreative, repräsentative oder bewegungsintensive Nutzungen.**

Im hinteren Bereich befinden sich ein weiterer Raum mit etwa **23 m²** sowie ein ehemaliger **Küchenraum mit ca. 16 m²**, die ebenfalls vielseitig nutzbar ist (z. B. als Sozialraum, Teeküche oder zusätzlicher Arbeitsbereich).

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Unternehmer*innen, die eine flexible Fläche in urbaner und sehr guter und erreichbarer Lage suchen.

Der **Vermieter ist an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert und bereit, Investitionen (Basissanierung - Heizung, Elektrik, Böden) in das Mietobjekt in Abstimmung mit der/dem zukünftigen Mieter/in vorzunehmen.**

Aufteilung:

- Vorzimmer

- Gangbereich

- separate Toilette

- kleines Badezimmer mit Dusche

- ehemalige Küche

- Großer mit rund 40m² großer Raum .

- rund 23m² großer Raum

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap