

**Geschäftslokal in denkmalgeschütztem Haus -
Frequenzlage (ablösefrei/befristet)**



Objektnummer: 26027

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	56,83 m²
Gesamtfläche:	56,83 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	884,28 €
Betriebskosten:	134,28 €
USt.:	176,86 €
Provisionsangabe:	

3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

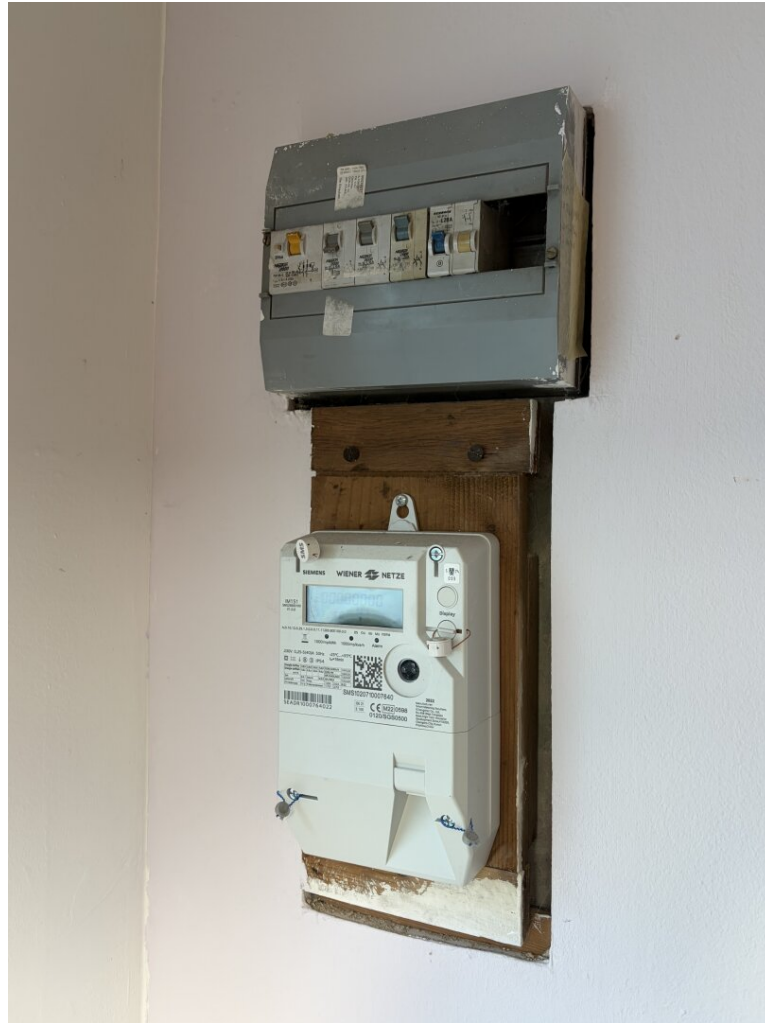


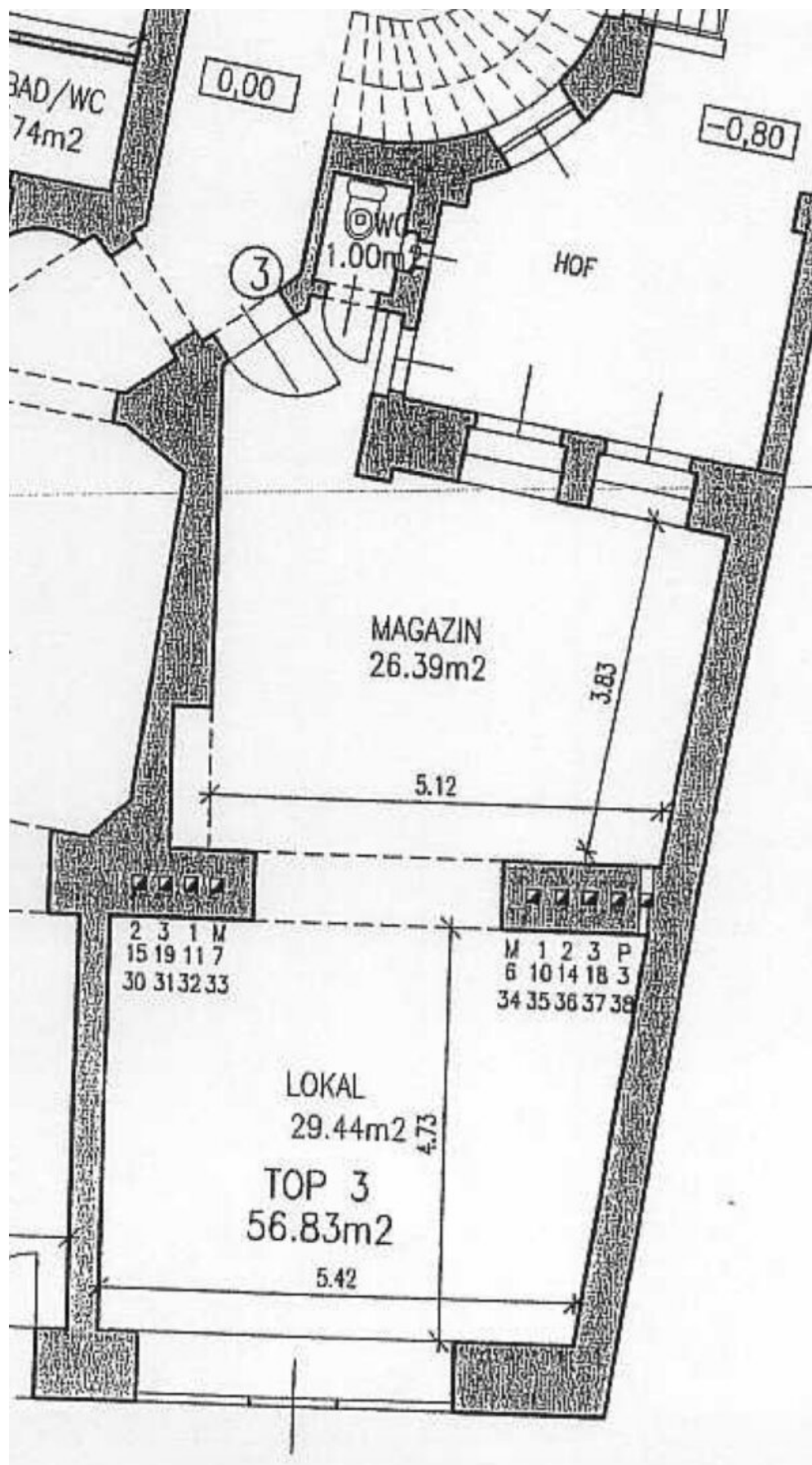
Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Das zur Vermietung angebotene Geschäftslokal befindet sich auf der belebten Margaretenstraße, der wohl beliebtesten Geschäftsstraße im 5. Bezirk, in der Nähe zum beliebten Schloßquadrat (www.schlossquadr.at).

Ihrem Erfolg stehen an dieser verkehrsgünstig gelegenen Adresse alle Türen offen. Die Buslinien 12A, 13A, 14A und 59A befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die U4 Station Pilgramgasse (zukünftig ebenfalls U2) ist etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Die Vorzüge dieser einmaligen Gelegenheit sind wie folgt zusammen zu fassen:

- **Frequenzlage**
- **Große Auslagenfläche**
- **Ablösefrei**
- **Hauptmiete**
- **Branchenfrei (außer Gastro mit Kochen)**

Das Geschäftslokal verfügt auf etwa 57m² über einen großen Verkaufsraum sowie eine Toilette und ein Vorzimmer (separater Zugang vom Stiegenhaus).

Das Lokal verfügt über ein großzügiges Außenportal mit einer Straßenfront von über 5 Metern in der Breite und raumhohen Auslagenfronten. Es ist barrierefrei zugänglich.

Das Lokal ist in gutem Zustand und branchenfrei. Es wird derzeit als Boutique betrieben, steht aber dennoch ablösefrei, aber befristet zur Vermietung. Bei Bedarf kann das Interieur der Vormieterin, zB Möbel, Innen- und Außen-Beleuchtung usw., gegen Entgelt übernommen werden. Andernfalls wird das Objekt leer übergeben.

Das WC ist neuwertig verflies. Das Vorzimmer verfügt über ein Handwaschbecken. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung mittels Radiatoren.

Die monatliche Miete beträgt EUR 750 netto zzgl Betriebskosten und zzgl. 20% Umsatzsteuer, somit etwa EUR 1.080 brutto inkl. BK und USt.. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind nicht im Mietzins enthalten und werden nach Verbrauch bezahlt, wobei die Verträge mit den Energieversorgern auf den Mieter umgemeldet werden.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap