350 m² Gewerbefläche Nähe Oper und Kärntner Straße



W10-02

Objektnummer: 271546515

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Nutzfläche:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

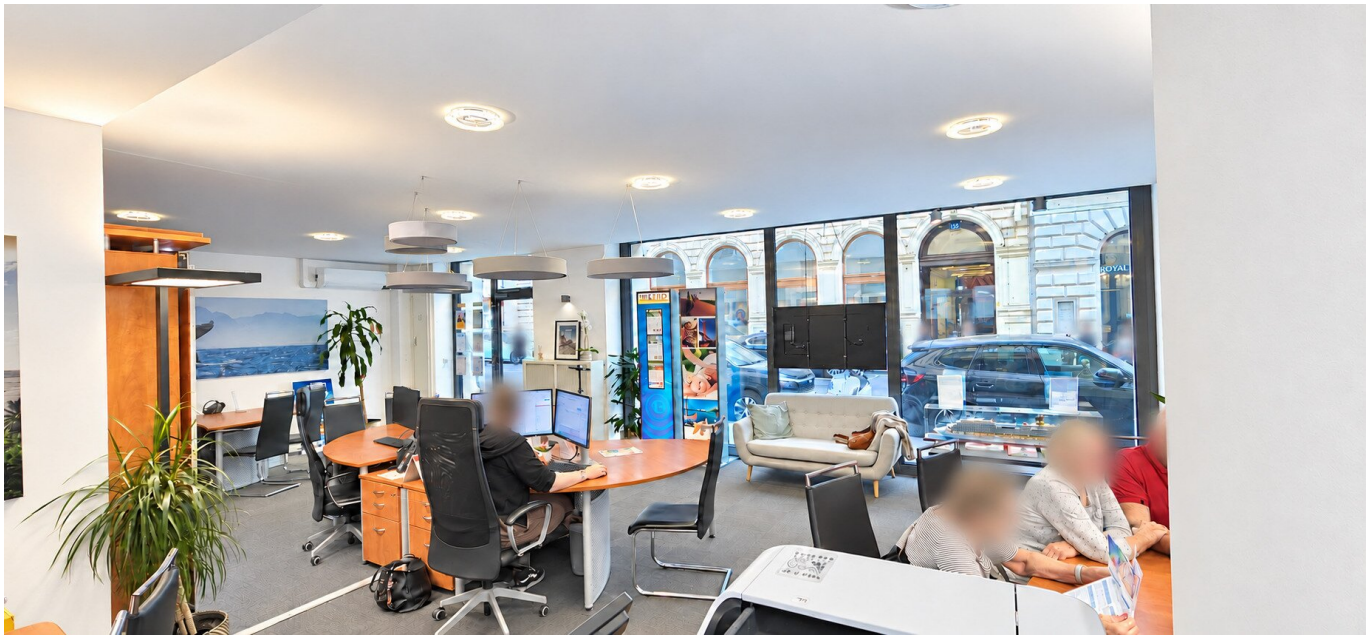


Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

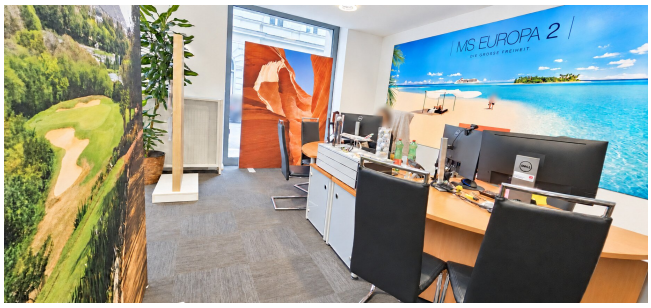
Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

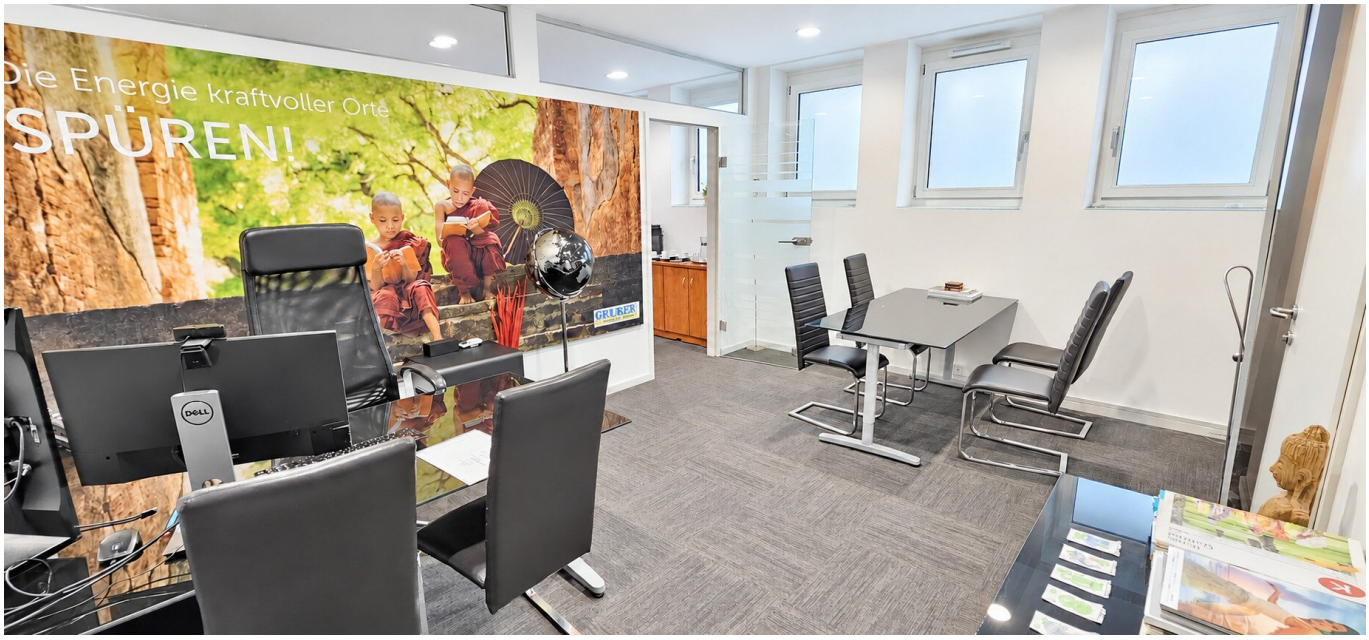
T +43 650 777 28 96

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






MS EUROPA 2

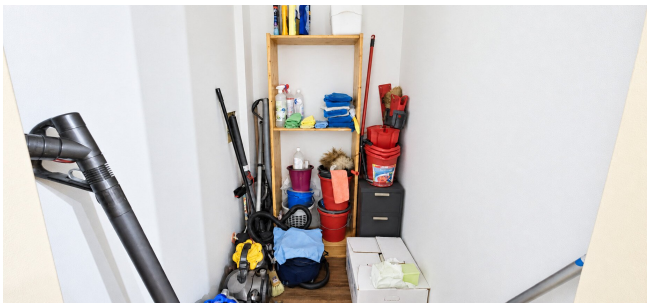

Die Energie kraftvoller Orte
SPÜREN!
DELL


Costa



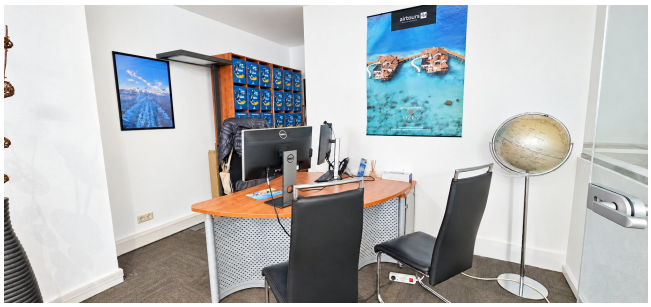

ERLEBEN!

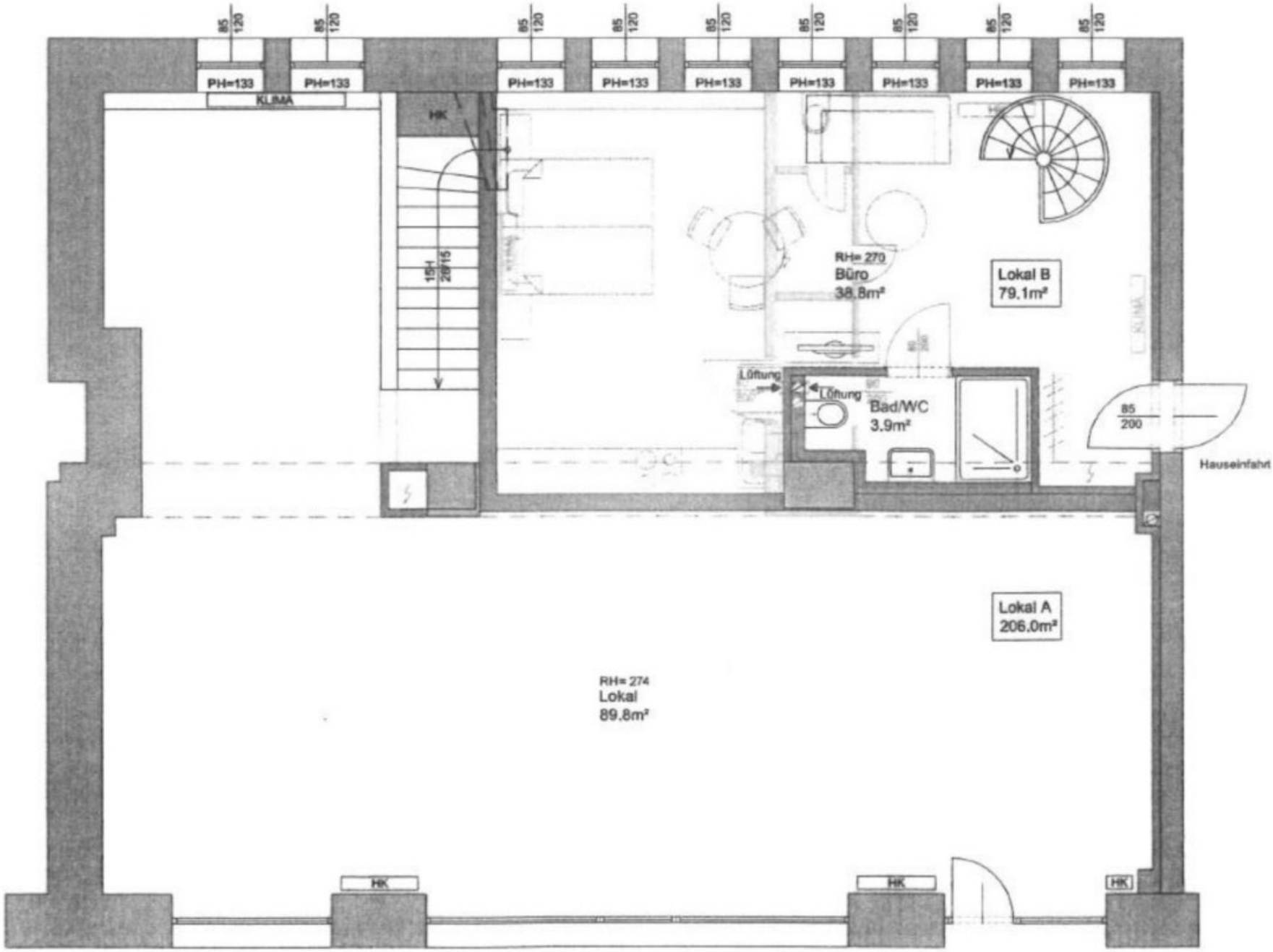

ERLEBEN!










85
120
PH=133
KLIMA
HK
15H
20/15
RH= 270
Büro
38.8m²
Lokal B
79.1m²
Lüftung
Lüftung
Bad/WC
3.9m²
85
200
Hauseinfahrt
Lokal A
206.0m²
RH= 274
Lokal
89.8m²
HK


HK
RH= 253
Lager
22.2m²
KLIMA
KLIMA
90
200
RH= 256
Lager
20.2m²
Lager
19.3m²
80
200
STUK= 235
STUK= 215
RH= 255
Lager
9.7m²
90
200
RH= 258
Heizung
WC
1.6m²
Lüftung
90
200
STUK= 215
KLIMA
STUK= 190
HT
6.0m²
Heizung
RH= 236
AR.
12.7m²
Stufe 10cm
53
190
RH= 231
WC
2.0m²
Bad
3.5m²
Lüftung
STUK= 214
Lager
33.5m²
Hängeraum
150
28/16
RH= 217
HK
Vorraum
18.2m²
HK
70
190
AR.
3.7m²
Keller

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im 1. Bezirk, nur wenige Schritte von der Oper oder der Kärntner Straße entfernt, gelangt eine Gewerbefläche mit insgesamt **ca. 350 m²** zur Vermietung. Die Geschäftsfläche umfasst **ca. 150 m²** im Erdgeschoss und zusätzlich **ca. 200 m²** im Untergeschoss.

Das Umfeld zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte, Gastronomie, Hotels und kulturelle Einrichtungen aus und bietet einen attraktiven Rahmen für Unternehmen, die Wert auf eine gut erreichbare Innenstadtlage legen.

Die Vermietung erfolgt **ohne Brancheneinschränkung.** Somit sind auch Gastronomiekonzepte willkommen.

MIETKONDITIONEN

• **Nettomiete Geschäftslokal:** € 5.900,00 monatlich

• **Betriebskosten Geschäftslokal (brutto):** € 1.748,85 monatlich, inklusive Warmwasser- und Heizkosten

• **Betriebskosten Keller (brutto):** € 596,64 monatlich

• **Befristung:** 10 Jahre

• **Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten

• **Verfügbarkeit: ab Jänner 2027**; das genaue Übergabedatum wird abgestimmt.

Die Summe aus Nettomiete und Bruttobetriebskosten beträgt **€ 8.245,49 monatlich**,

HEIZUNG

Die Liegenschaft verfügt über ein zentrales Heizhaus, das mit Gas betrieben wird. Die

Wärmeversorgung erfolgt durch die Firma KELAG als Wärmelieferant.

Besichtigungen bevorzugt vormittags, ansonsten spätestens bis 15 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap