HOCHWERTIGES BÜRO/GESCHÄFTSLOKAL IN GUTER LAGE / NÄHE EINKAUFSZENTRUM HERNALS



Büro/Geschäftslokal (N/W)

Objektnummer: 120982

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m²
Gesamtfläche:	60,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A
1080 Wien


_IM-BROKER
Immobilienvermittlung
www.lim-broker.at








120
180
+2,5 TOP01a
Erhöhung TOP01a Leitung Ride Eite Eingangstüre neu
15-110
215-70 OL
Brandschutz
LS6%
Erhöhung
wird durc
ausgeglic
es komm
Verschle
GEHS
OK=-
120
180+70 OL(öffentbar
110
180+70 OL(öffetbar
110
180+70 OL(öffetbar
1691
GEH
OK=
120
180+70 OL(öffentb
D
191,5
12,5
227,5
12,5
mech.
entlüftet
EI90
IW05
WC
Fliesen
8,40m²
192,5
EG
FOK= +0,06
80
215
Deckenaufbau über Müllraum
siehe Aufbau-DE04
120
180+70 OL(öffetbar
bewilligu
§62a BO
10
Restm.
Restm.
Restm.
Restm.

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses moderne und 2023 sanierte **Büro/Geschäftslokal**, mit **ca. 60m²**, in **guter Lage** des **17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals).** Dieses Objekt bietet eine **hochwertige Arbeitsumgebung** und ist am neuesten Stand der Technik. Durch die Ausstattung mit einer **Fußbodenheizung** ist die Liegenschaft nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch energieeffizient und komfortabel.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss,** ist von der **Straße begehbar** und **nördlich** als auch **westlich** ausgerichtet.

Die Liegenschaft verfügt über eine **schöne Raumaufteilung** und gliedert sich wie folgt:

- Büro/Geschäftslokal (ca.56m²) N/W

- Badezimmer mit WC und Dusche

Zusätzlich steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt großzügige **2,93m.**

Das Büro/Geschäftslokal liegt in der Kalvarienberggasse und ist optimal an die städtische Infrastruktur angebunden. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die sich ideal für Pausen oder Geschäftstermine eignen. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine bequeme Anfahrt für Mitarbeiter und Kunden.

Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **9, Station Blumengasse** (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **43, Station Elterleinplatz** (Zimmermannplatz-Neuwaldegg), **42, Station Johann-Nepomuk-Vogl-Platz** (Schottentor-Antonigasse), **U6, Station Alser Straße** (Floridsdorf-Siebenhirten). Zusätzlich wird mit der neuen **U5-Station am Elterleinplatz** die Straßenbahnlinie 43 deutlich entlastet und die Verbindung zur Innenstadt noch schneller (Fertigstellung ca. 2032).

HINWEIS: ***IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3 MONATSMIETEN ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG.***

DIE MONATLICHEN BETRIEBSKOSTEN BETRAGEN DERZEIT EUR 90,18,- NETTO (EXKL. UST.). DIE ANGEGEBENEN PREISE VERSTEHEN SICH ALS NETTOPREISE.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE

TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap