Erstbezug: Wunderschön renoviertes Gewerbeobjekt in bester Zentrumslage!



Objektnummer: 4583

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	105,14 m²
Bürofläche:	105,14 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.418,22 €
Kaltmiete	2.649,53 €
Miete / m²	23,00 €
Betriebskosten:	231,31 €
USt.:	529,90 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

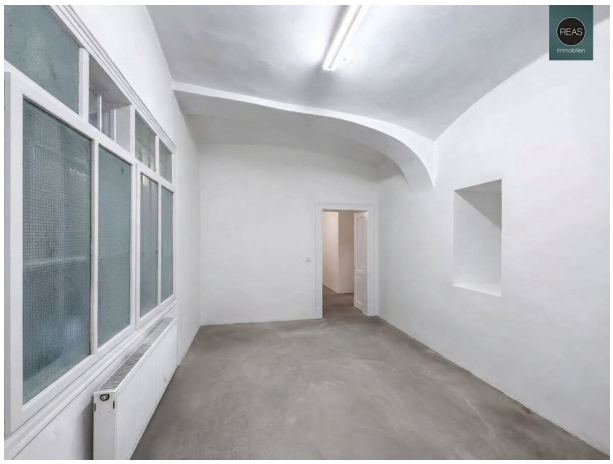


















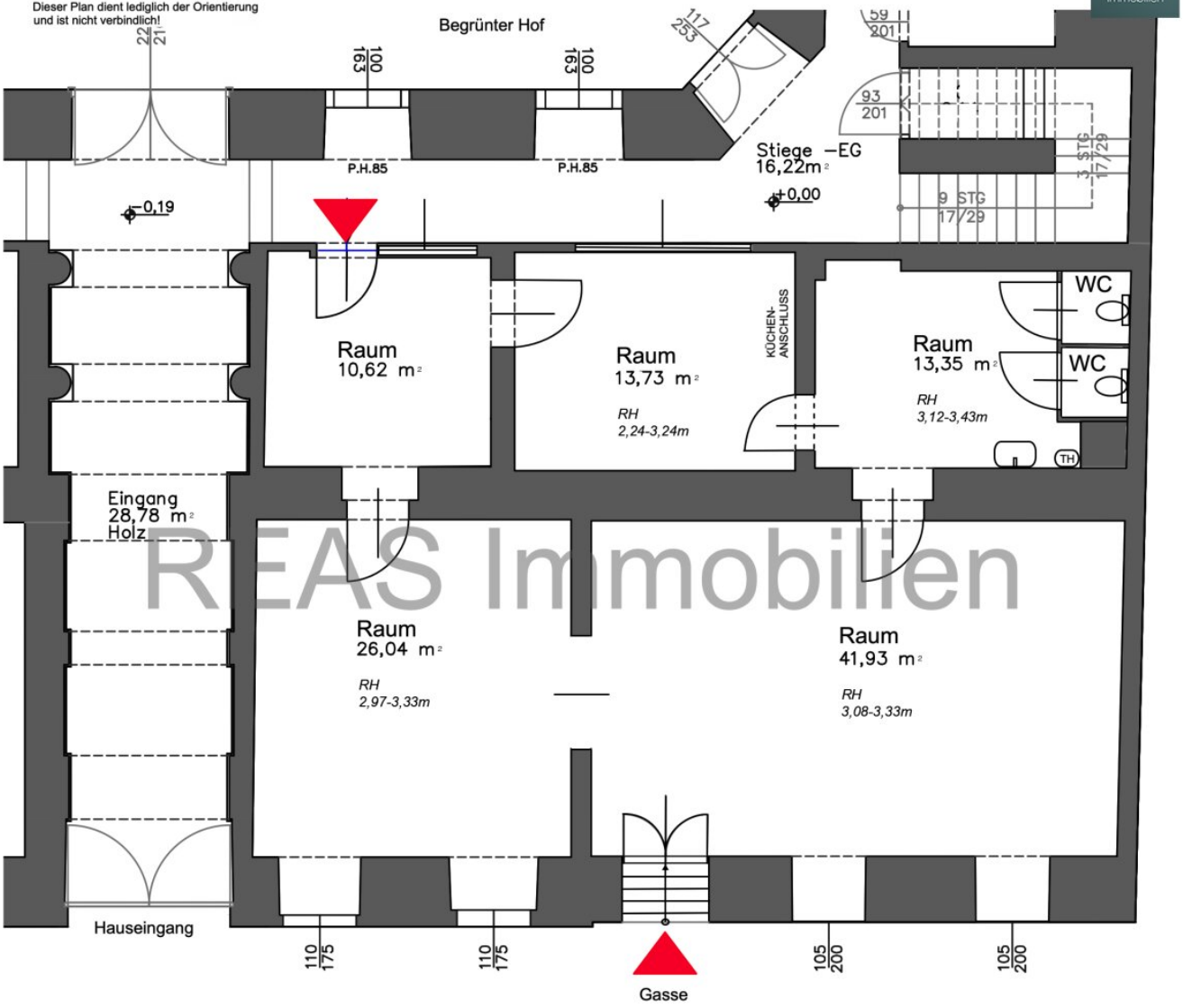




EG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Wir bitten um ausschließlich schriftliche Kontaktaufnahme inklusive vollständiger Kontaktdaten! Vielen Dank!

Nach umfassender Renovierung, gelangt eine Immobilie als Erstbezug in Zentrumslage mitten im beliebten vierten Bezirk Wien-Wieden zur Vermietung!

Das Objekt befindet sich sich im Erdgeschoss eines wunderschönen Altbaus in perfekter innenstädtischer Lage mitten im beliebten vierten Bezirk. Es hat sowohl einen gassen-seitigen Eingang als auch einen Eingang von der Hausseite (Stiegenhaus/Gang).

Raumaufteilung:

- 1 Großraum
- 1 Raum mit Eingang zum Haus (Stiegenhaus/Gang)
- 1 Raum mit Küchenanschluss sowie Fenstern zum Gang/Innenhofseite
- 2 WC
- 1 Raum mit Anschluss für ein Waschbecken sowie für eine mögliche Dusche
- 1 Abstellraum im Stiegenhaus

Zur hochwertigen Ausstattung gehören: Neuer Estrichboden, Küchenanschluss, 2 Eingänge (1x über Haus, 1x Gasse), 2 WC's, uvm.

Lage: Die U-Bahn Linie U1 (Taubstummengasse) ist nur 350m entfernt. Straßenbahn vor der Türe! Die Nahversorgung und Infrastruktur ist in dieser Lage natürlich als hervorragend zu bezeichnen. Der Naschmarkt sowie der Karlsplatz und das Zentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt!

Miete: Netto € 23,-/m2 zzgl. BK & Ust.

Miete Netto € 2.418,22 zzgl. BK Netto € 231,31 = Netto Gesamt € 2.649,53 zzgl. 20% Ust. € 529,90 = Brutto Gesamt € 3.179,43

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV

Vertragserrichtungsgebühr: Netto € 382,70 zzgl. 20% Ust.

Befristung: Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht.

Kaution: Höhe noch zu besprechen.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap