

**Großzügiges Büro/Praxis mit Garten in toller Lage.  
Moderner Erstbezug!**



**Objektnummer: 5476**

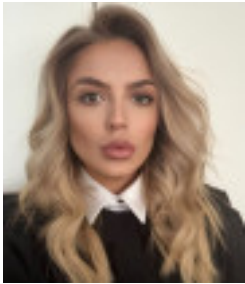
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

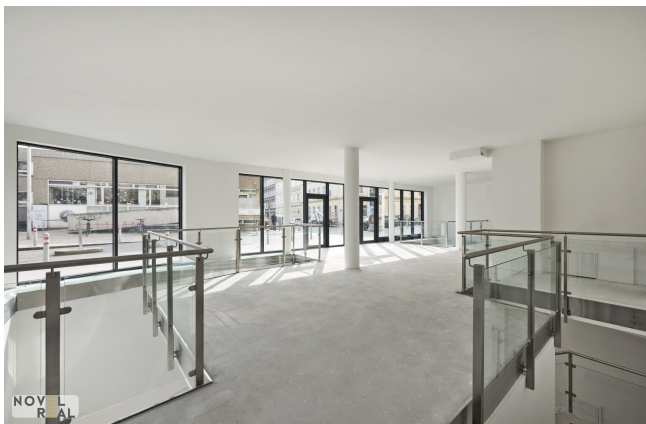


### Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40  
H +43 650 5870011

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



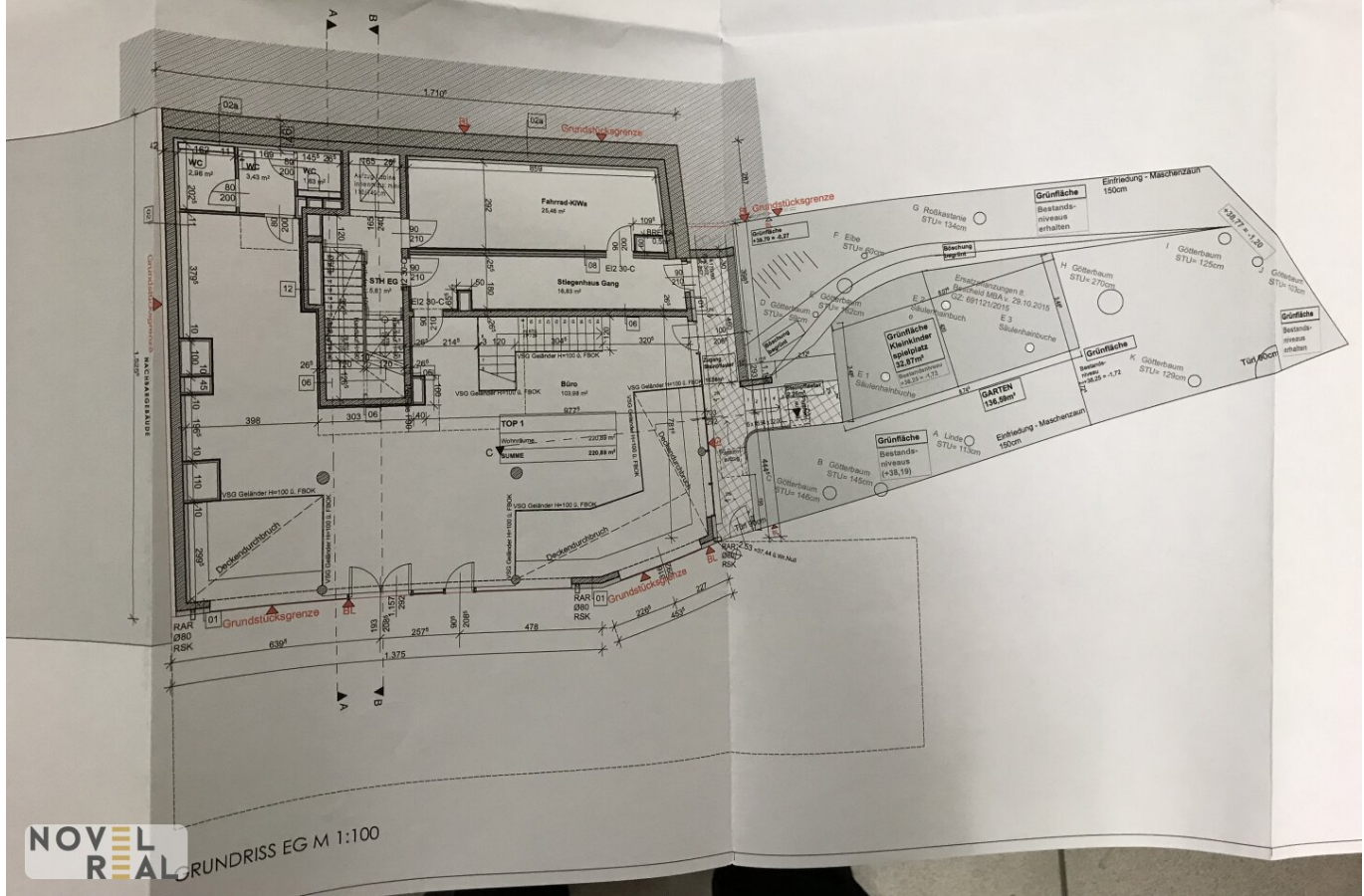








GRUNDRISS 3.OG M 1:100





## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Geschäftslokal oder Büro mit Garten. Die moderne, kontemporäre Geschäftsfläche erstreckt sich über unglaubliche 220m<sup>2</sup> und Eigengarten mit 136m<sup>2</sup>. Die besondere Architektur dieses Objektes bringt Kreativität mit sich. Das Objekt ist auf 2 Ebenen aufgeteilt, beide einzigartig und ideenreich für sich selbst.

Es bieten sich unzählige Nutzungsmöglichkeiten an, vom hippen Verkaufslokal bis zum repräsentativen Office. Auch für Präsentationen, Schulungen oder Galerien ist dieses Objekt perfekt geeignet.

Eine absolute Besonderheit ist ein schöner Garten, der für Empfänge oder Events genutzt werden kann. Dieses wunderschöne Ladenlokal ist eine gute Investition für Ihre Zukunft und bietet eine ideale Lösung für Unternehmer und Investoren.

Eine zusätzliche Aufwertung ergibt sich aus dem aktuellen Beschluss, die äußere Mariahilfer Straße zu begrünen und einspurig befahrbar zu machen. Über den neuen zweispurigen Radweg kommt man rasch und bequem mit dem Fahrrad in die Stadt.

**Es besteht die Möglichkeit das Geschäftslokal zu erwerben oder mit einer Kaufoption zu mieten.**

### Raumaufteilung

- Erdgeschoß 112m<sup>2</sup>
- Untergeschoß 108m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit 136m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- 3- Fach verglaste Isolierfenster
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Klimaanlage
- 2 WCs

- 2 Haupteingänge

- 2 Notausgänge

## Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe haben Ihre Kunden Zugang zu allen öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nutzen Sie die Chance und eröffnen Sie Ihr Geschäft in einer idealen Lage! Werden Sie Teil der wachsenden Unternehmerschaft in Wien und investieren Sie in dieses einzigartige Geschäftslokal.

## Mietpreisaufstellung:

**Hauptmietzins Netto** € 3.800,00

**Gesamt BK Exkl. Ust** € 646,65

**Ust.:** € 838,84

---

**Gesamt** € 5.285.49

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler

tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap