

# **Klassisches Geschäftslokal mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im hochfrequentierten Döbling**



**Objektnummer: 4668**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	303,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.540,20 €
<b>Kaltmiete</b>	6.284,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	744,19 €
<b>USt.:</b>	1.256,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

T +43 1 533 95 45 30















Planskizze KG





































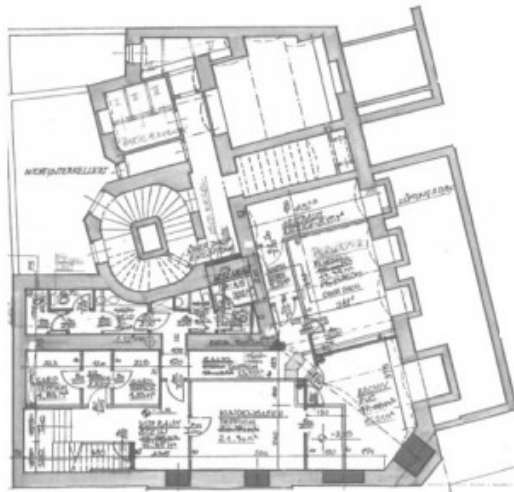






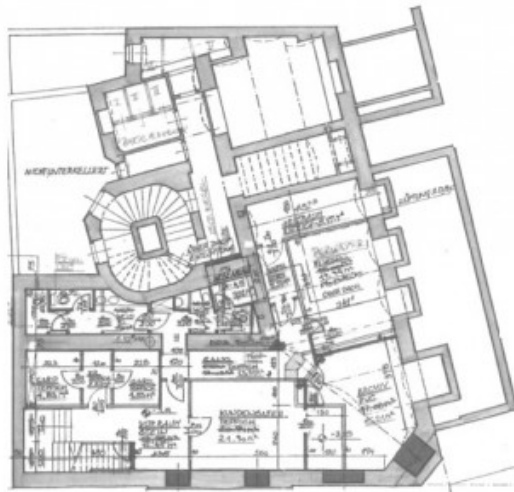






Planskizze KG





Planskizze KG

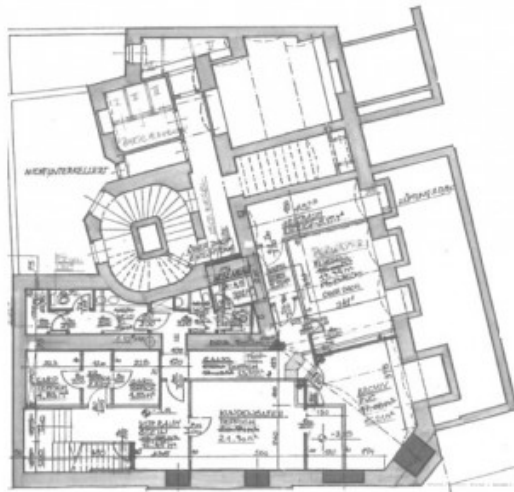




Planskizze KG

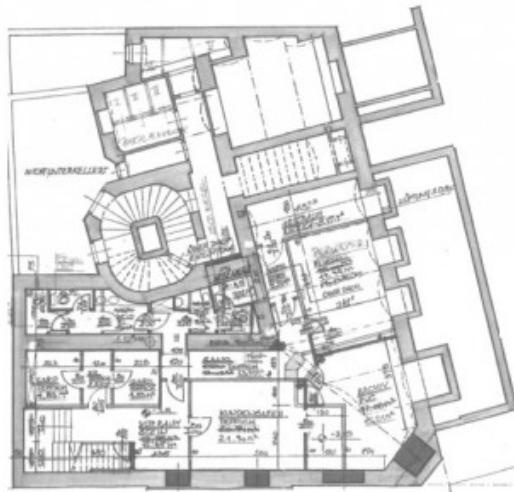






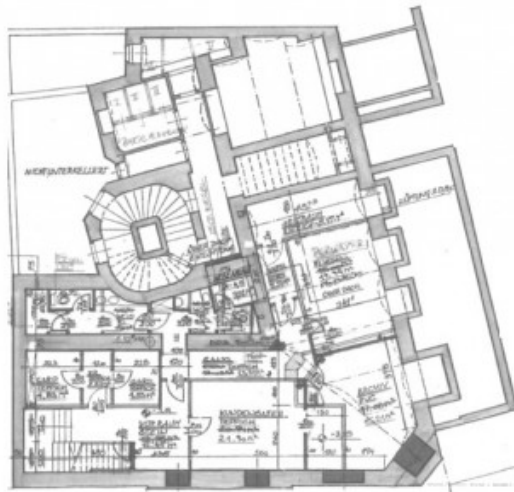
Planskizze KG





Planskizze KG





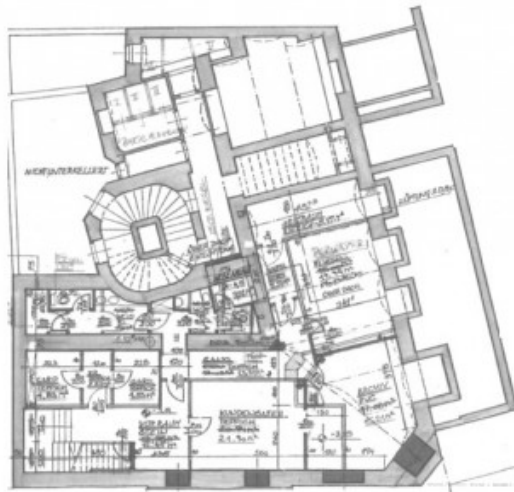
Planskizze KG





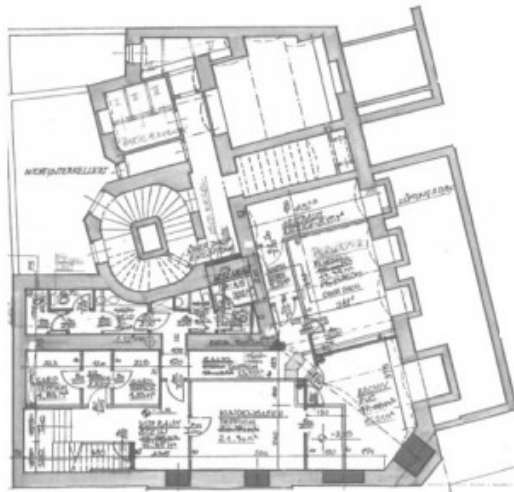
Planskizze KG





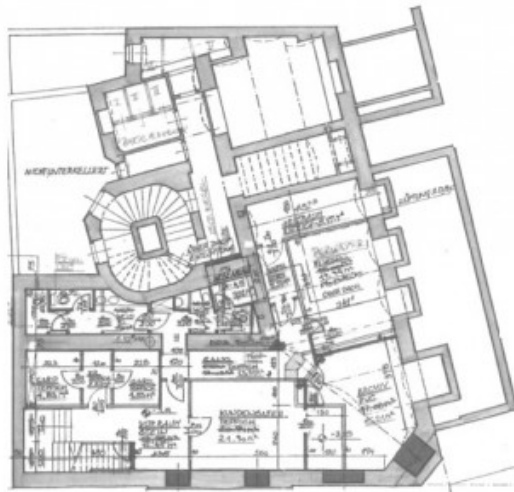
Planskizze KG





Planskizze KG





Planskizze KG

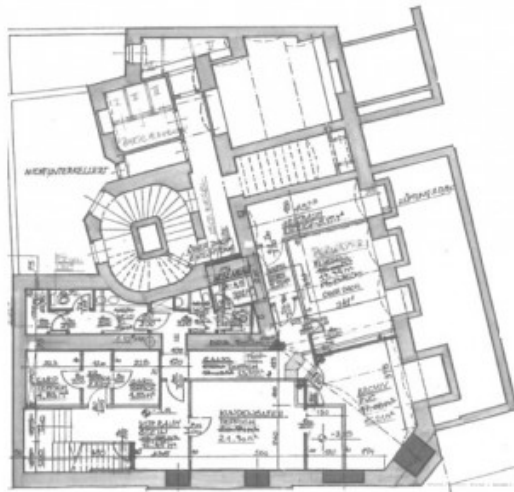




Planskizze KG

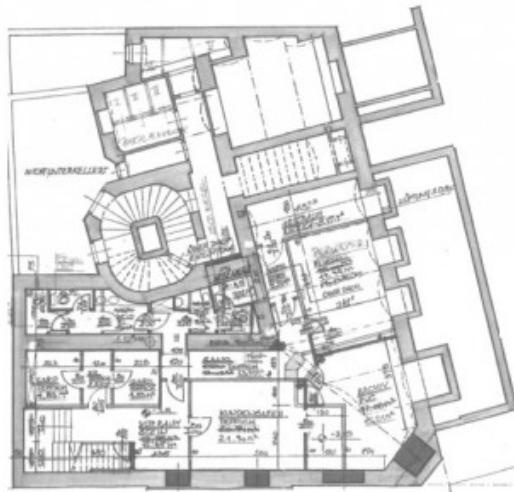






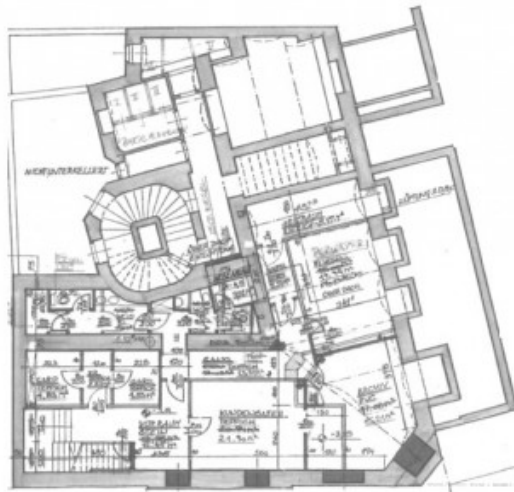
Planskizze KG





Planskizze KG





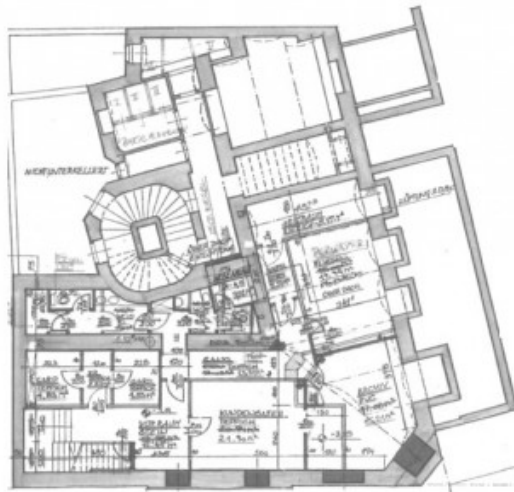
Planskizze KG





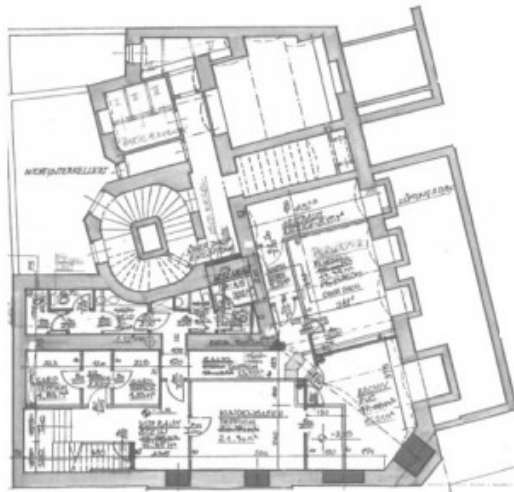
Planskizze KG





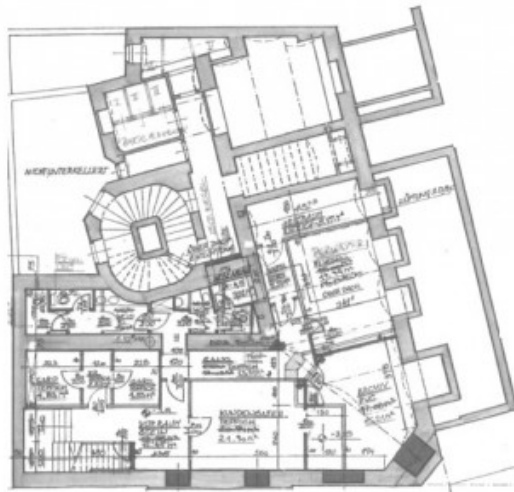
Planskizze KG





Planskizze KG





Planskizze KG



## Objektbeschreibung

Diese ebenerdige Einheit befindet sich in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus, dessen Erdgeschossfassade mit edlem Marmor verkleidet ist.

Mit ihrer urbanen Lage bietet sie den perfekten Standort für ein Geschäftslokal mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der Mietvertrag wird auf 10 Jahre befristet mit Option zur Verlängerung abgeschlossen.

### AUFTEILUNG

Die Geschäftsfläche erstreckt sich über zwei Ebenen, die insgesamt 303 m<sup>2</sup> Nutzfläche schaffen und durch eine Innenstiege miteinander verbunden sind.

Im Erdgeschoss finden Sie offene und geschlossene Kundenbereiche mit einem Gesamtausmaß von rund 175 m<sup>2</sup>. Das Kellergeschoss unterteilt sich in mehrere Räume und bietet eine Nutzfläche von rund 127 m<sup>2</sup> - Küche und diverse Nassräume sind vorhanden (eine Adaptierung nach Mieterwunsch ist verhandelbar und möglich).

### AUSSTATTUNG

Großzügige Fensterflächen, die sowohl die Döblinger Hauptstraße als auch die Reithlegasse beobachten, machen dieses Eckgebäude aus.

Der Eingangsbereich ist barrierefrei gestaltet und eignet sich daher auch perfekt für Ordinationen und Laborbereiche oder für Nutzungen der Fitness- und Kosmetikbranche.

Durch die vorherige Nutzung einer Bank verfügt die Einheit über die entsprechende Möblierung und Ausstattung - Natursteinböden, Tischlermöbel, bereits oben erwähnte Fassadenverkleidung etc. (diese können jedoch ebenfalls nach erfolgter Absprache mit dem Eigentümer verändert werden).

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft basieren auf den Angaben des Eigentümers. Es kann keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap