

**\*\*NEU\*\* Bestlage nahe Servitenviertel, Tolles  
Geschäftslokal mit viel Potenzial! EDELROHBAU!  
INDUSTRIAL-LOFT!**



**Objektnummer: 58365**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	65,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaltmiete (netto)	1.693,32 €
Kaltmiete	1.869,17 €
Betriebskosten:	175,85 €
USt.:	373,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +43 676 637 24 96



Unverbindlicher Gestaltungsvorschlag











## GEWERBE

GEWERBE || EG

Büro	52,90
Teeküche	7,78
WC	4,45
	<hr/>
	65,13 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt ein, **im Erdgeschoss gelegenes 65m<sup>2</sup> großes Gewerbeobjekt mit viel Fensterfläche** in einem Neubau **in absoluter Bestlage im 09. Wiener Gemeindebezirk**, in Nähe des begehrten **Servitenviertels**.

**\*\*\* ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS kontaktieren SIE uns bitte unter: +43 676 637 24 96 \*\*\***

**Oder lassen uns eine schriftliche ANFRAGE zukommen!**

### Raumaufteilung:

#### **sehr guter Grundriss!**

- Hauptraum (Rohbau)
- getrenntes WC
- Teeküche mit Schiebetür

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

### **Zustand/Ausstattung:**

Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand (siehe Fotodokumentation). Die Haupt-Geschäftsfläche ist nicht voll ausgestattet, sondern gleicht einem Rohbau (mit Estrich und Bodenauslässen). Die Küche ist ausgestattet und es wird eine Schiebetür zwischen Küche und Hauptraum eingezogen. Das WC ist ebenfalls voll ausgestattet.

Siehe unverbindliche Gestaltungsvorschläge als Inspiration, durch den Rohbauzustand sind viele Möglichkeiten offen! ZB. Office-Space/Concept Store/Galerie/Einzelhandel/Verkaufsfläche etc.

Gestattet sind nur Gewerbe, welche keine Betriebsanlagengenehmigung benötigen.

Explizit ausgeschlossen sind Restaurants/Gastronomie (Keine Abluft vorhanden) sowie Rotlichtgewerbe.

Das Objekt kann ab sofort angemietet werden.

**Haus:**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss straßenseitig eines sanierten Neubau-Mehrparteienhauses.

**Verkehrsanbindung:**

Die Einheit ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

**Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 2.249,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf mindestens 5 Jahre (Mind. 1 Jahr Kündigungsverzicht ist Voraussetzung) - längere Befristung bis zu 20 Jahre nach Absprache möglich.

Die Kautions beträgt mind. 6.870,00 €

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Lage:**

Das mietgegenständliche Objekt befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des Servitenviertels, welche sehr frequentiert wird.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Direkt vor der Haustür befinden sich die Straßenbahnstationen 1 (Prater Hauptallee – Stefan-Fadinger-Platz) und D (Hauptbahnhof Ost - Nußdorf) sowie die Buslinie N 38. Somit kann die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Auch die U4-Station Roßauer Lände und die Straßenbahnlinien 5 und 33 ermöglichen garantieren eine hohe Mobilität. Bereits nach 4 Minuten Fußmarsch erreicht man diese Haltestellen, die somit auch eine exzellente Anbindung ermöglichen.

**\*\*\*\*ZUR RASCHEREN VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!\*\*\*\***

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap