

## Votivkirche - Büro / Gastronomie / Geschäftslokal



**Objektnummer: 6175**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Garnisongasse
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaltmiete (netto)	1.644,33 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Betriebskosten:	155,67 €
USt.:	360,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

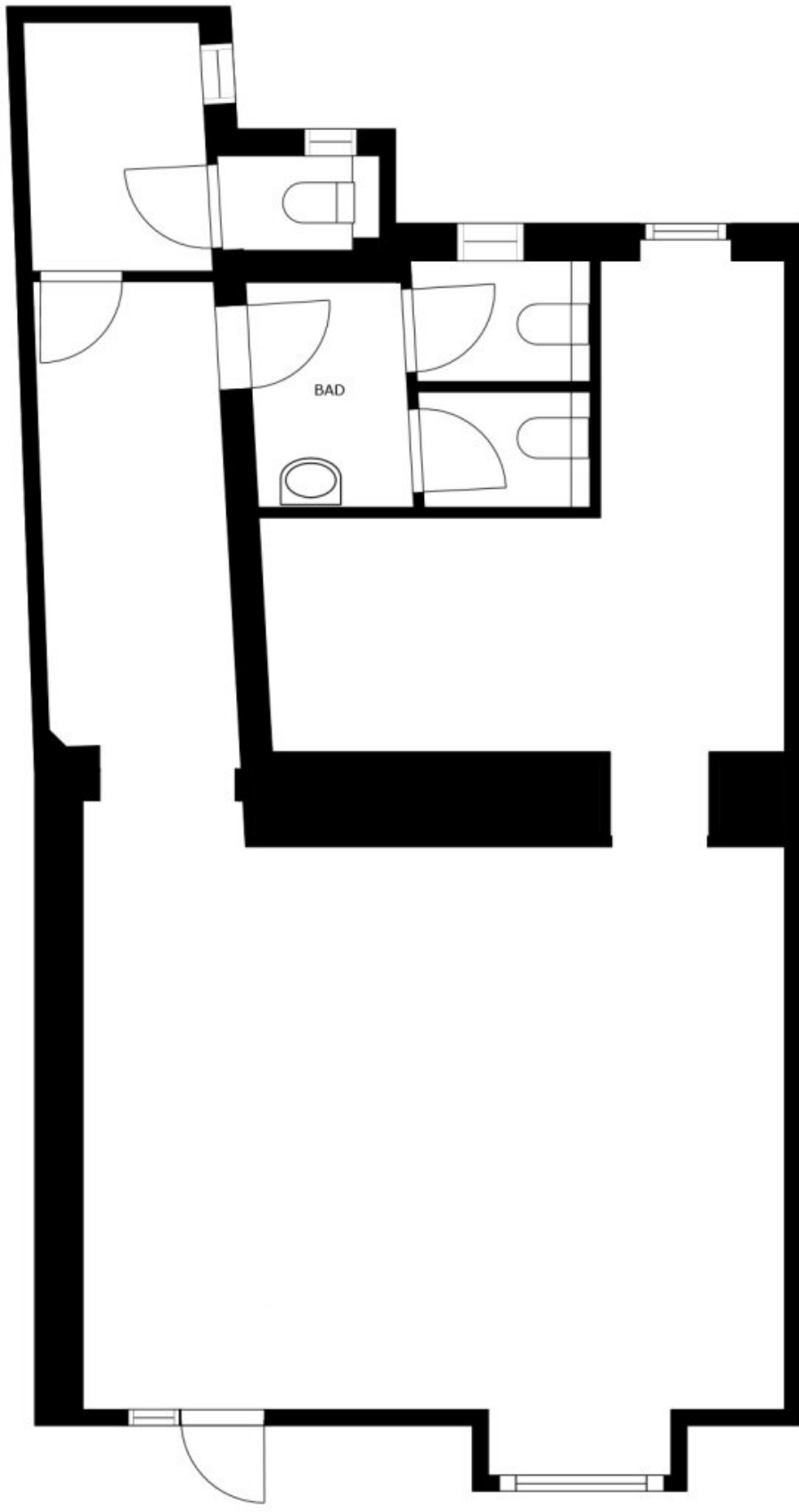
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





## Objektbeschreibung

**Realisieren Sie sich den Traum Ihres Gewerbe-Standortes - gleich um die Ecke der Votivkirche und unweit zur Uni Wien!**

Diese ca. 73 m<sup>2</sup> umfassende Gewerbefläche im Herzen des 9. Wiener Bezirks bietet Ihnen den idealen Ausgangspunkt zur Etablierung Ihrer Geschäftsideen.

### - Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Hauptbereich: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum von ca. 40 m<sup>2</sup> mit einer breiten verglasten Auslage. Diese liefert hervorragende Möglichkeiten, Ihre Produkte oder Dienstleistungen zu präsentieren und sorgt für hohe Sichtbarkeit durch hohe (Fußgänger)Frequenz.

Zusätzlicher Raum: Mit ca. 20 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum – bislang als Küche genutzt – flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Nebenraum: Ein Flur verbindet zwei Gästetoiletten und einen Abstellraum mit einem separaten Mitarbeiter-WC.

### - Mietkonditionen und Flexibilität:

Die Fläche kann entweder im aktuellen Zustand übernommen oder, in Absprache mit den Eigentümern, individuell angepasst werden. Die Vermieter legen großen Wert auf offene Kommunikation und gegenseitiges Abklären etwaiger Adaptierungs-Ideen, daher erfolgt das Nachschärfen der Anmietungs-Details im Zuge der finalen Verhandlungen.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: [m.plachner@advanta.at](mailto:m.plachner@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap