

## **Saniertes Geschäftsfläche zur Nutzung als Praxis oder Büro im beliebten Servitenviertel**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20028**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Servitengasse 19
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	1.884,24 €
Betriebskosten:	134,24 €
USt.:	376,85 €
Provisionsangabe:	

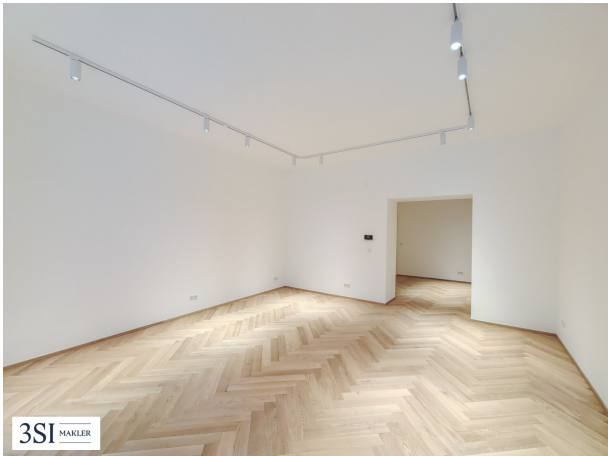
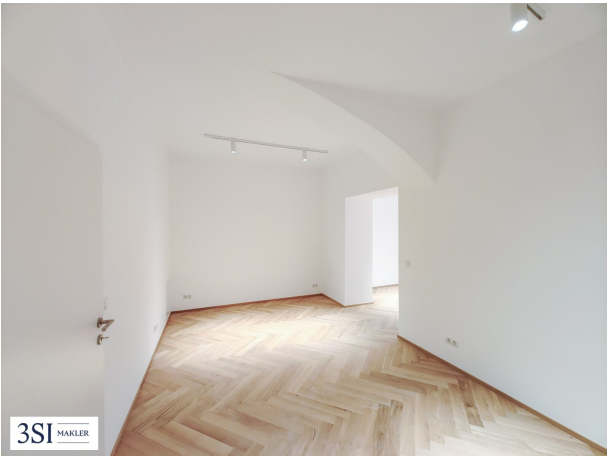
6.783,26 € inkl. 20% USt.

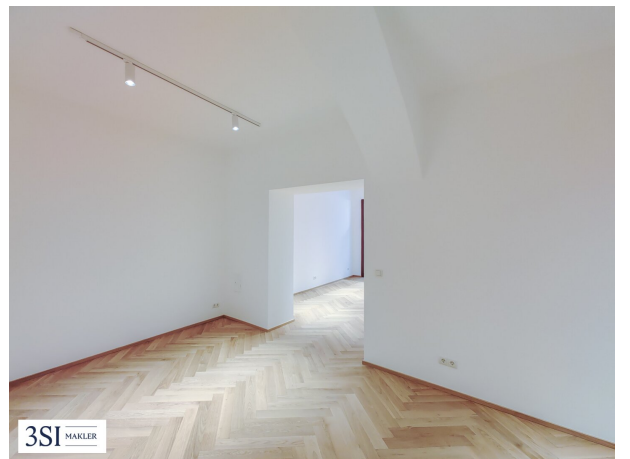
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein eben saniertes Geschäftslokal / Büro / Praxis in beliebiger Lage im Servitenviertel.

Insgesamt besitzt es eine Größe von knapp 60m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

- straßenseitiger Verkaufsraum (geteilt durch eine Kaminmauer) mit knapp 48m<sup>2</sup>
- Lagerfläche mit Anschlussmöglichkeit für eine Teeküche
- Waschraum
- Toilette

Eine Nutzung als Geschäft, Praxis oder als Büro ist möglich, eine Gastronutzung wird von der Vermieterseite abgelehnt.

## Lage

- Lage und Erreichbarkeit
  - Zentrale, begehrte Lage im Servitenviertel.
  - Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnlinie U4, Straßenbahnlinien 1 und D).
  - Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und dem Wiener Stadtzentrum.

- Architektur und Stadtbild

- Historische Gebäude aus der Gründerzeit, viele renovierte Häuser aus der Jahrhundertwende
- Charmante, schmale Gassen mit Kopfsteinpflaster.
- Zahlreiche kleine Plätze und Grünflächen, die zum Verweilen einladen.

- Kultur und Freizeit

- Vielfältiges kulturelles Angebot durch nahegelegene Theater, Museen und Galerien.
- Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte, die das Viertel beleben.
- Nähe zum Donaukanal, der zusätzliche Freizeitmöglichkeiten bietet (Radfahren, Joggen, Spazieren).

- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten

- Breites Angebot an Cafés, Restaurants und Bars mit internationaler und traditioneller Wiener Küche.
- Kleine Boutiquen und Fachgeschäfte, die ein individuelles Einkaufserlebnis

bieten.

- Wochen- und Bauernmärkte

- Bildung und Infrastruktur

- Zahlreiche Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung.
- Gute medizinische Versorgung durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken.
- Universitätsnähe (Universität Wien, Medizinische Universität Wien), was das Viertel für Studierende attraktiv macht.

- Wohnqualität

- Hohe Lebensqualität durch die Kombination aus urbanem Flair und ruhigen Wohnlagen.
- Hoher Anteil an Grünflächen und Parks, die zur Erholung einladen.
- Starke Nachbarschaftsgemeinschaft und soziales Engagement im Viertel.



## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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 <50m  
Apotheke <225m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <550m  
Universität <175m  
Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.100m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <275m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap