

**Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage - in 1080  
Wien!**



**Objektnummer: 271543776**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.030,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>USt.:</b>	540,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI. Ana Putric

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien

T +43 660 8467715

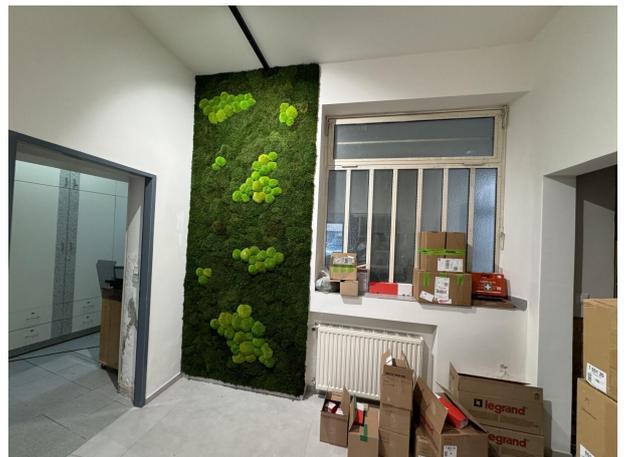
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







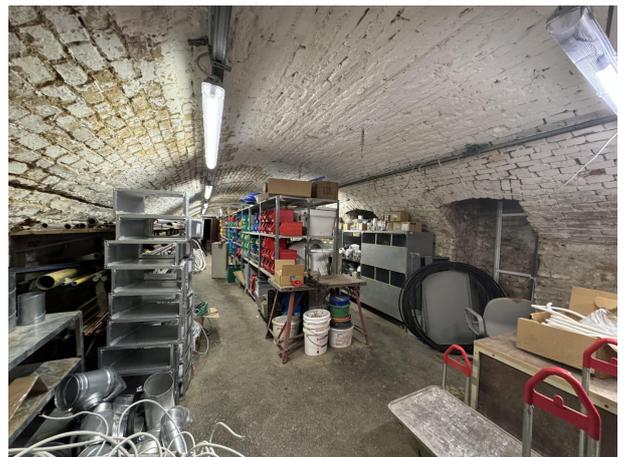




















# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Willkommen in Ihrem neuen Produktions- und Betriebsstandort im Herzen der Josefstadt! Dieses exzellent ausgestattete Gewerbeobjekt bietet mit einer Gesamtfläche von 400 m<sup>2</sup> die perfekten Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine erstklassige Lage, moderne Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Das Objekt wurde vom Vormieter, einem Installateurbetrieb, **umfassend saniert und hochwertig ausgestattet**. Die vordere Verkaufsfläche besticht durch ein modernes Design mit einer **stilvollen Einbauküche und maßgefertigten Einbauschränken**, die einen professionellen Eindruck hinterlassen. Direkt angrenzend befindet sich ein **großzügiger Schauraum**, der sich ideal für die Präsentation Ihrer Produkte oder als repräsentativer Empfangsbereich eignet.

Im hinteren Teil der Immobilie finden Sie hervorragend belichtete und **flexibel nutzbare Arbeits- und Büroräume**, die optimale Bedingungen für produktives Arbeiten schaffen. Ergänzt werden diese durch eine Teeküche, in der sich Ihre Mitarbeiter in angenehmer Atmosphäre erholen können.

**Sanitäreinrichtungen, ein Abstellraum und weitere funktionale Bereiche, wie ein gepflegter Gang, wurden ebenfalls mit Liebe zum Detail renoviert.**

**Ein Highlight der Immobilie ist der geräumige Abstellraum im Keller.** Dieser bietet ausreichend Platz für Ihre Lagerzwecke.

**Erdgeschossfläche: ca. 164m<sup>2</sup>**

**Keller: ca. 100m<sup>2</sup>**

## Kostenübersicht:

- netto Miete + netto BK: 3.030,00 € (zzgl 20% USt.)
- Miete/m<sup>2</sup> netto kumuliert: 10,23 €

- Miete netto: 2.700,00 €
- Betriebskosten netto/m<sup>2</sup>: 1,25 €
- Betriebskosten akonto: 330,00 € netto
- ca. 264 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ablöse: 80.000,00 €
- Vergebührung: 4.284,00€

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einem topmodernen und hervorragend gelegenen Gewerbeobjekt zu etablieren.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap