

## **Großzügige Gewerbefläche bei Wien Mitte**



**Objektnummer: 2827**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	212,09 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.644,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,19 €
<b>USt.:</b>	399,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.196,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

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











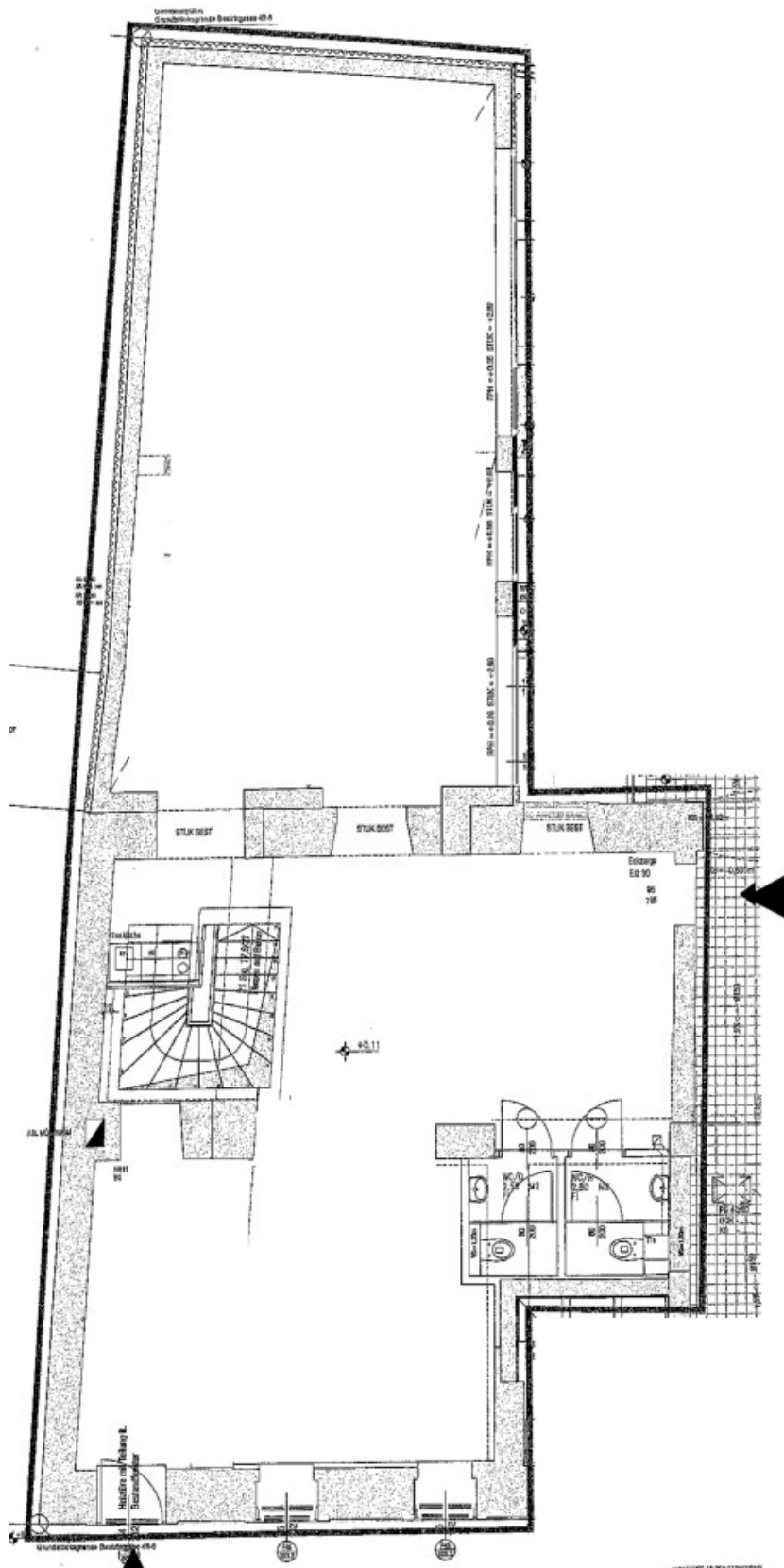








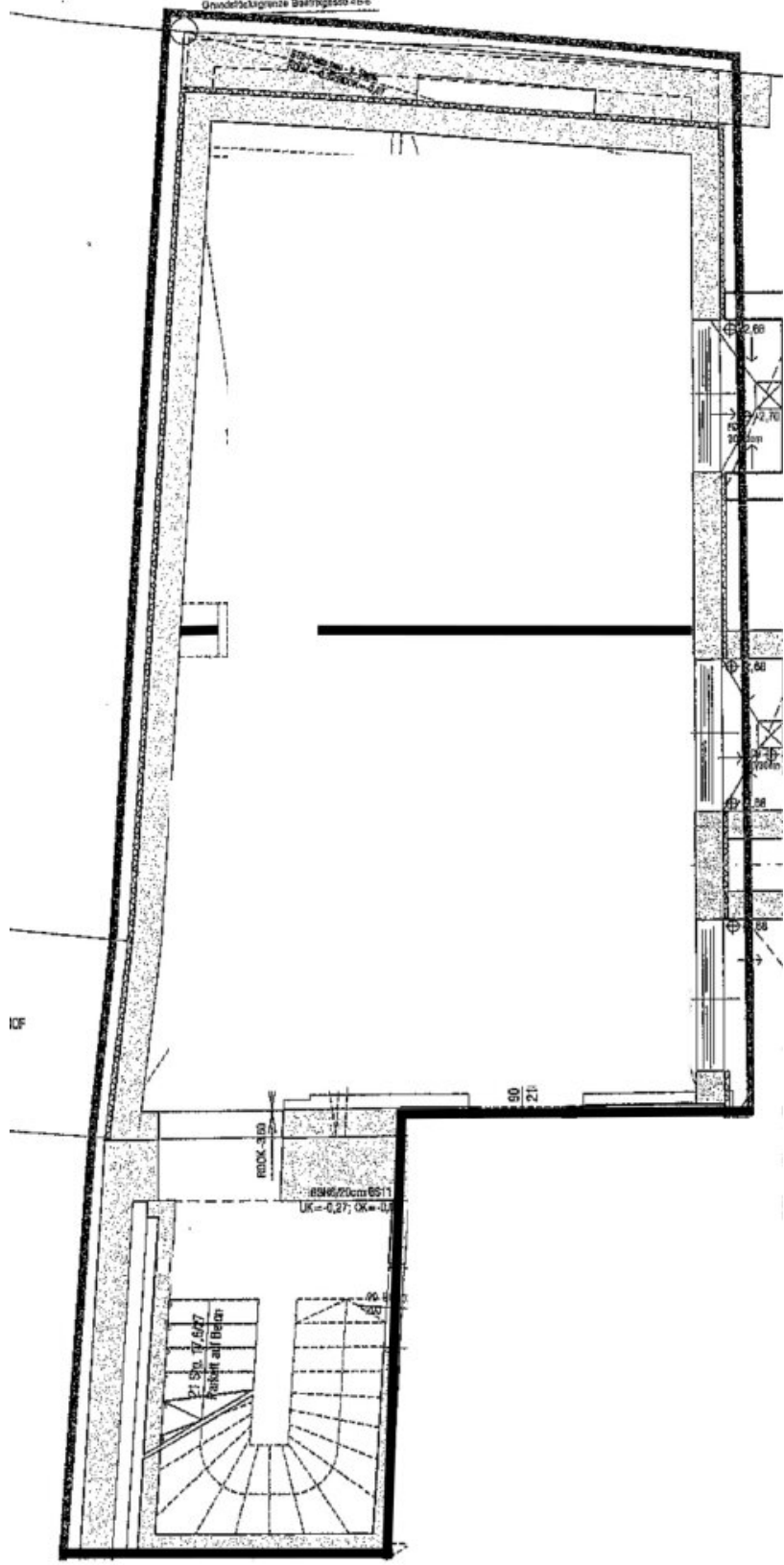




EG ↑

AANKOMST VAN DEN STRASSEN

Geopunkt  
Grundeckengrenze Baufeld 46-6





## Objektbeschreibung

In einer Seitengasse der Landstraßer Hauptstraße, unweit von Wien Mitte entfernt, gelangt eine großzügige Gewerbefläche mit vielen Nutzungsmöglichkeiten zur Miete in die Vermarktung.

Die Liegenschaft, mit einer Größe von ca. **212 qm** verfügt über ein Erdgeschoss (ca. 140qm) und Kellergeschoss (72,52). Die Fläche ist auf die Beatrixgasse und in den begrünten Innenhof ausgerichtet.

Die Räumlichkeit teilen sich wie folgt auf:

### **Erdgeschoss:**

- 1 Eingang von der Straße aus (Beatrixgasse)
- 1 Eingang über den Hauseingang
- 3 große Räume (kann man gegebenenfalls abtrennen)
- 2 WC´s
- 1 Teeküche
- Stiegenabgang zum Kellergeschoss

### **Kellergeschoss:**

- 2 Räume (Tageslicht über zwei Lichtschächte, Innenhof)
- Stiegenaufgang zum EG

Die genau Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigelegten Plan und den Fotos.

Die Lage ist als sehr gut zu bezeichnen. Fußläufig erreicht man diverse Straßenbahnen, Busse, die U-Bahnen U3 und U4, die S-Bahn und Regionalzüge, sowie den City Airport Train. Nahegelegene Supermärkte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und Cafés werten den Standort dieser Bürofläche zusätzlich enorm auf. Der Stadtpark lädt zusätzlich zum Verweilen ein.

Das Mietverhältnis wird **ab sofort, auf 5 Jahre** befristet angeboten. Verlängerung möglich.

Für nähere Informationen stellen Sie bitte eine Anfrage.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Ordnung halber halten wir fest, dass wir bei Vermietung eine Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten + 20% US in Rechnung stellen. Zusätzlich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches und persönliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap