

**Perfektes YOGASTUDIO/LOFT/AGENTUR in sonniger,  
begrünter Innenhoflage\*\*\*absolute  
Ruhelage\*\*\*unbefristet\*\*\***



**Objektnummer: 7076**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.574,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.791,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,84 €
<b>USt.:</b>	358,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Kreamsner**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 96  
H +43 699 107 493 39  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



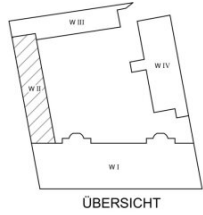
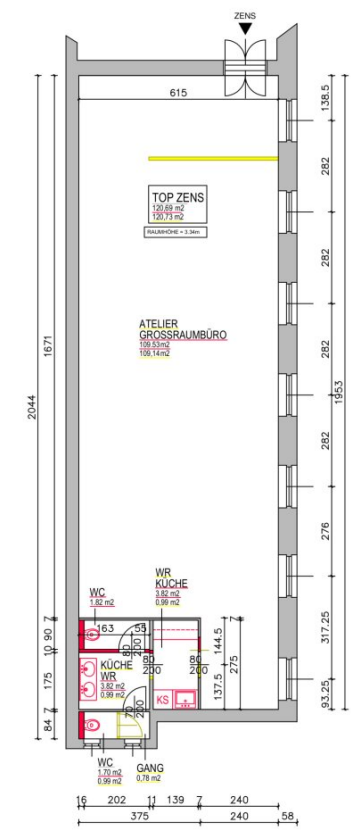






# AUSFÜHRUNGSPLAN

PROJEKTNUMMER	PROJEKT	PLANNUMMER
	WEY28	
DATUM	PLANINHALT	INDEX
19.10.2020	<b>Grundriss 3.OG</b>	
GEZEICHNET	<b>Weyringergasse 28a-30</b>	
PB	<b>1040 Wien</b>	
MASSSTAB	PROJEKTSADRESSE	BLATTGRÖSSE
1:100	1040 Wien, Weyringerg. 28a-30	A3
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM



### Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu

### Aufbauten

- Innenwände (Nassraum)
- 2,5 cm 2xGK-Platten (GKBI)
- 5,0 cm Metallständer dazw. Mineralwolle
- 2,5 cm 2xGK-Platten (GKBI)
- 10,0cm

Grundriss 3.OG

KOTEN KONTROLLIEREN



NATURMASSE NEHMEN



## Objektbeschreibung

Zur sofortigen unbefristeten Vermietung gelangt ein (je nach Verwendungszweck) geräumiges Loft bzw. perfektes Yogastudio im 2. Stock einer Jahrhundertwende Schokoladenfabrik. Das in einem begrünten Innenhof situierte Objekt ist zentral begehbar und liegt in absoluter Ruhelage. Die Böden sind mit Trittschalldämmung und blauen Teppichböden bespannt. Loftcharakter mit einer Raumgröße von 120m<sup>2</sup> zzgl. Küche und getrennte Toiletten. Das gesamte Objekt verfügt über Klimaanlage. Perfekt für Kreative oder auch co- working space.

**ACHTUNG: das Objekt ist nicht barrierefrei!**

### Aufteilung:

großer, 120m<sup>2</sup> Raum Küche, 2 getrennte Toiletten

### Ausstattung:

Teppichböden, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Küche, 2 getrennte WC`s, Waschraum

### Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, D, 13A, Hauptbahnhof)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap