

**OBJEKT MIT FLAIR! REPRÄSENTATIVES  
GESCHÄFTLOKAL IN TOP LAGE - AM RANDE DES 1.  
BEZIRKES**



**Objektnummer: 2325**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	147,68 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	152,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.306,01 €
<b>Kaltmiete</b>	3.850,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	543,99 €
<b>USt.:</b>	770,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

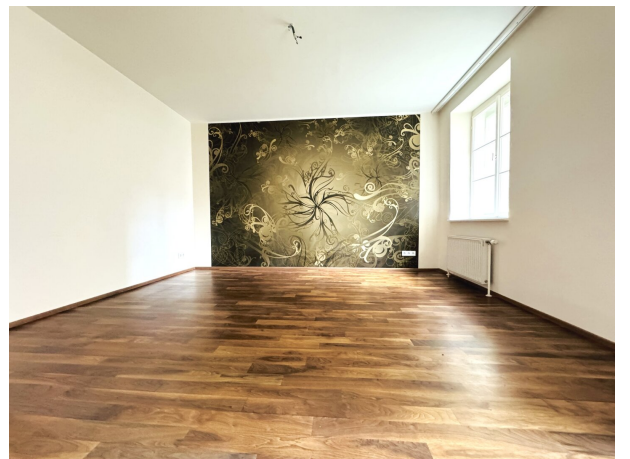
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





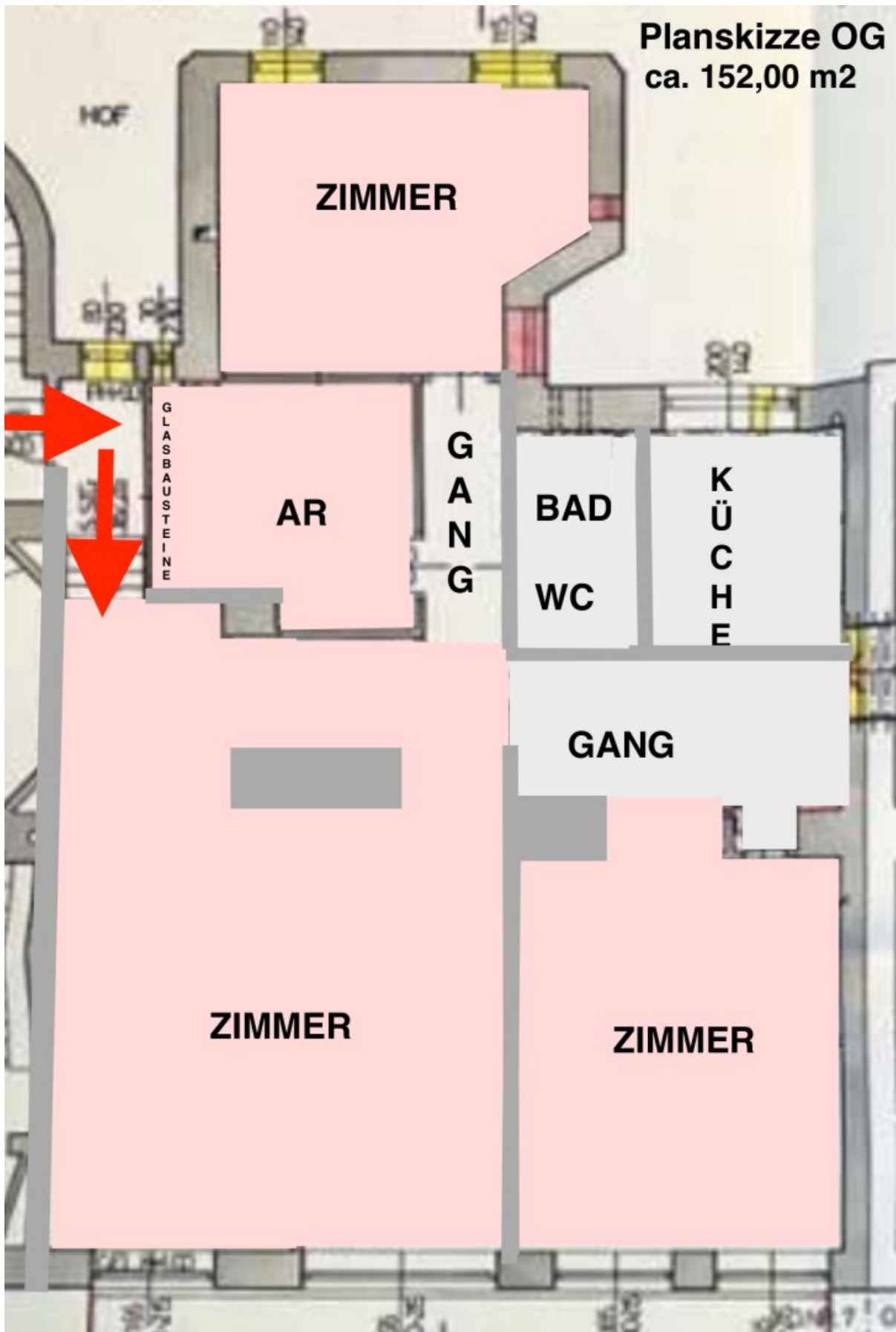




**PLANSKIZZE EG**



Planskizze OG  
ca. 152,00 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**TOP-LAGE WENIGE SCHRITTE VON DER U3-Station ROCHUSMARKT UND DER U3/U4-Station WIEN MITTE ENTFERNT! OBJEKT MIT FLAIR!**

TOLLES OBJEKT IN EINEM PRACHTVOLLEM JAHRHUNDERTWENDEALTBAU MIT GEGLIEDERTER FASSADE! VIELE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN!

EINE KOMBINATION AUS ARBEITEN UND WOHNEN MIT GETRENNTEN EINGÄNGEN WÄRE HIER MÖGLICH!.

- GESCHÄFTLOKAL MIT WOHNMÖGLICHKEIT - ARBEITEN UND WOHNEN
- KREATIV-WERKSTATT
- ATELIER UND GALERIE
- BÜRO MIT VERKAUFSLOKAL
- PRAXISRÄUMLICHKEITEN
- BEAUTYSALON

DAS OBJEKT TEILT SICH AUF 2 EBENEN AUF: Derzeit besteht das Objekt aus zwei getrennt von einander begehbare Räumlichkeiten, die ursprünglich durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden waren. Diese Verbindung könnte man wieder herstellen.

1. EBENE:

**EG: VERKAUFSLOKAL, GALERIE, ATELIER, PRAXISRÄUMLICHKEITEN** - straßenseitiger Eingang mit ca. 147,68 m<sup>2</sup>, Raumhöhe ca. 3 m

- GROSSE HALLE
- WC

## 2. EBENE:

**OG: BÜRO, PRAXISRÄUME, WOHNEN** - Eingang im Mezzanin mit ca. 152,32 m<sup>2</sup>,  
Raumhöhe ca. 2,60 m

- EINGANGSBEREICH/VORRAUM
- 3 ZIMMER
- GROSSER ABSTELLRAUM
- 2 GÄNGE
- KÜCHE
- KLEINES BAD MIT DUSCHE UND WC
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN

## AUSSTATTUNG

- REPRÄSENTATIVES ENTREE
- GASTHERME
- PARKETTBODEN UND FLIESEN
- 3 WCs und DUSCHE

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Perfekte Infrastruktur! Das Objekt befindet sich zwischen Landstr. Hauptstr. und dem Esteplatz. Die U3-Station ROCHUSMARKT sowie die U3/U4 Station WIEN MITTE befinden sich nur wenige Schritte weit entfernt.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U3 Rochusmarkt oder Wien Mitte
- U4 Wien Mitte
- Bus 57A

## RESÜMEE

INTERESSANTES OBJEKT MIT VIELEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IN TOP-LAGE!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap