

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Mag. Martin Knor

1 +43 699 / 170 43 589

() +43 (0)1 / 718 48 02

Datum: 02. 05. 2024

ATTRAKTIVE GESCHÄFTSFLÄCHE - NAHE U 4 SCHÖNBRUNN





ÜBERBLICK

Objekt ID: 44743 Bundesland: Wien

Bezirk: Wien 15.,Rh-Fh
Ort: Wien 15.,Rh-Fh
Lage: Schönbrunner
Schloßpark

Verkehrsanbindung: U 4

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. € 2.477,65

USt):

Miete (ex. USt): € 1.682,15 **Betriebskosten** € 382.56

(ex. USt):

Gesamtbelastung € 2.477,65

(inkl. USt):

USt gesamt: € 412,94 Kaution: 9900 Euro Provision: 3 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 219,03 m²

NEUSTART IN FÜNFHAUS!

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ordination - Ladenlokal - Lagermöglichkeit - Kreativ-Loft

- Labor, Büro, Galerie, Kinderbetreuung

Nähe zum Technischen Museum, Schönbrunner

Schloßpark, Äußere Mariahilfer Straße Fläche Erdgeschoß: ca. 148,73 m2

Fläche Untergeschoß: ca. 80,3 m2 Gesamtfläche: ca.

219,03 m2

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss gliedert sich in einen loftigen Raum (ca. 94,5 m2), einem Sanitärbereich mit Waschraum und 2 Toiletten und 1 Dusche und einem Aufenthaltsraum / möblierte, modern ausgestattete Betriebsküche (ca. 30 m2)

Über den Stiegenabgang gelangt man in den schönen Keller mit Gewölbedecken.

Das Untergeschoß gliedert sich in einen

Vorzimmerbereich, einem kleinen Abstellraum und

einen ca. 70 m2 großen Raum



Nutzfläche ca.: 219,03 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort **Befristung:** unbefristet

Baujahr: 1900
Zimmer: 3
Stockwerk: EG
Bäder: 1
Anzahl WCs: 2

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befeuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 122,29 kWH/m²/Jahr

FORE: 2,3 **Boden:** Parkett **Boden:** Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche
Teilmöbliert

Kabel oder Sat TV
Isolierfenster

Besonderheiten / Ausstattung:

- Lüftungsanlage für beide Geschoße
- Klimaanlage und Fliesenboden im Erdgeschoß
- Gasetagenheizung
- Raumhöhen: EG ca. 3,59 m, UG ca. 2,11 m bis ca. 2,4 m
- getrennt steuerbare Fußbodenheizung im UG
- Alarmanlage vorhanden
- Kunststoff-Isolierfenster
- sehr guter Allgemeinzustand
- Gute öffentliche Anbindung (u.a. U4-Station Schönbrunn, 10 A)

Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Das Haus liegt in der Nähe von Schönbrunn (wenige Gehminuten zum Meidlinger Tor) und direkt neben dem Auer-Welsbach-Park. Die U4-Schönbrunn-Station ist in 3 Min erreichbar und die öffentlichen Verkehrsmittel 57A/ 58 und 52 sowie Einkaufsmöglichkeiten und Speiselokale sind in unmittelbarer Umgebung.

Bruttomonatsmiete: € 1.682,15 netto + BK € 382,56 +

USt € 412,94; in Summe: € 2.477,65

Provision: 3 MM zzgl. USt

Die Kaution beträgt € 9.900,-Mietdauer: unbefristet



























