

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**

☎ +43 699 / 170 43 589

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ knor@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

## \*ATTRAKTIVE GESCHÄFTSFLÄCHE - NAHE U 4 SCHÖNBRUNN\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44743
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Ort:</b>	Wien 15.,Rh-Fh
<b>Lage:</b>	Schönbrunner Schloßpark
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 4

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.477,65
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.682,15
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 382,56
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.477,65
<b>USt gesamt:</b>	€ 412,94
<b>Kaution:</b>	9900 Euro
<b>Provision:</b>	3 BMM

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	219,03 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

### 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 m<sup>2</sup>  
Fläche Untergeschoß: ca. 80,3 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: ca.  
219,03 m<sup>2</sup>

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

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 m<sup>2</sup> großen Raum

<b>Nutzfläche ca.:</b>	219,03 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	122,29 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,3
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

## 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 Kautions beträgt € 9.900,-  
Mietdauer: unbefristet







