

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Daniela Erlach

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

ATTRAKTIVE GESCHÄFTSFLÄCHE - NAHE U 4 SCHÖNBRUNN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45698
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	Schönbrunner Schloßpark
Verkehrsanbindung:	U 4

KOSTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	219,03 m ²
------------------------	-----------------------

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 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Baujahr:	1900
Zimmer:	3
Stockwerk:	EG
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	122,29 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	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 Kautions beträgt € 9.900,-
Mietdauer: unbefristet







