

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: 30. 11. 2021

LOFT UND LAGERMÖGLICHKEIT - AUSBAU NACH MIETERWUNSCH*



ÜBERBLICK

Objekt ID:	41059
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 5.,Margareten
Ort:	Wien 5.,Margareten
Verkehrsanbindung:	U 2 Autobusse 12A, 13A, 14A und 59A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 14.782,31
Miete (ex. USt):	€ 11.068,07
Betriebskosten (ex. USt):	€ 1.364,21
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 14.782,31
USt gesamt:	€ 2.350,03
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 281,48
Kautions:	3 MM
Provision:	3 BMM

Großartiges Loft in Parknähe im 4. Liftstock mit großen Fensterflächen und toller Raumhöhe (3,24 m bis 3,82 m)
Ideales Nutzungskonzept für z. B. als Architekturbüro, Kreativbüro, Freizeit- und Sportbetriebe, Präsentations- und Ausstellungsfläche oder als Fitnesscenter

Ein besonderer und repräsentativer Büro- oder Gewerbestandort

Gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Trafiken, Gasthäuser, Cafés

Lebensqualität durch zahlreiche kleine Parks und Schanigärten

Durch die zentrale Lage des fünften Bezirks sind viele innerstädtische Ziele rasch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. So sind es z. B. mit dem Rad nur sieben Minuten zum Naschmarkt, sechs Minuten zum John-Harris-Fitnessstudio und vier Minuten zum Hauptbahnhof. Zu Fuß sind Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und zahlreiche Restaurants in weniger als fünf

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 858,00 m²

Nutzfläche ca.: 858,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: Mietvertrag

Befristung: unbefristet

Baujahr: 1950

Stockwerk: 4

Stellplätze 6

Tiefgarage:

Heizung: Fernwärme

Heizwärmebedarf: 73 kWh/m²/Jahr

fGEE: 0,88

Ausstattung: Barrierefrei, Lift, Tiefgarage, Klimaanlage, Kabel Sat TV, Wellnessbereich, Gartennutzung;

Minuten erreichbar. Auch das Zentrum des Bezirks, der Margaretenplatz mit seinen zahlreichen kleinen Shops, und das Schlossquadrat als gastronomischer Hotspot liegen nur wenige Minuten entfernt.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung über die U-Bahn-Linie U4, U 2, vier Straßenbahnlinien (1, 6, 18, 62), die Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A sowie die S-Bahn, die Badner Bahn und den Hauptbahnhof + Mit der jetzt beginnenden Erweiterung der Linie U2 entsteht die erste U-Bahn-Station im Herzen von Margareten (Station: Reinprechtsdorfer Straße / Bacherplatz)

AUSSTATTUNG

derzeit unsaniert, der Ausbau erfolgt in Absprache mit dem Mieter

- *flexible Raumaufteilung
- *außenliegender Sonnenschutz
- *Klimaanlage
- *10-Personen-Lift
- *Lastenlift
- *angenehme Raumhöhe
- *Boden mit Estrich
- *Verkabelung über Kabelkanäle
- *Klimatisierung
- *Deckenleuchten

Nettomiete/m²/Monat: € 12,90

BK/m²/Monat: € 1,59

Heizkosten netto: € 574,87

Gesamtmiete inkl. USt: € 15.608,57

Die Kühlung ist im 4.OG derzeit noch nicht vorhanden, wird jedoch eingebaut.

Das Betriebskostenkonto liegt bei ca. 3,20 EUR/m² netto (inkl. Heizung & Kühlung).

Mietpreis Lagerfläche 6,50 EUR/m² netto

Betriebskosten ca. 1,60 EUR/m² netto.

Mietvertragsdauer: mindestens 5 Jahre (7 und 10 Jahre ebenfalls möglich)

Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m²/Jahr): 73

Es stehen Garagenstellplätze um € 120,00 netto zzgl. USt zur Miete frei.

Eine teilbare Gesamtlagerfläche von ca. 400 m² steht ebenfalls zur Vermietung zur Verfügung.

Daniela Erlach

erlach@immovos.at
Tel. 0043 69911942229
Tel. 069911942229



