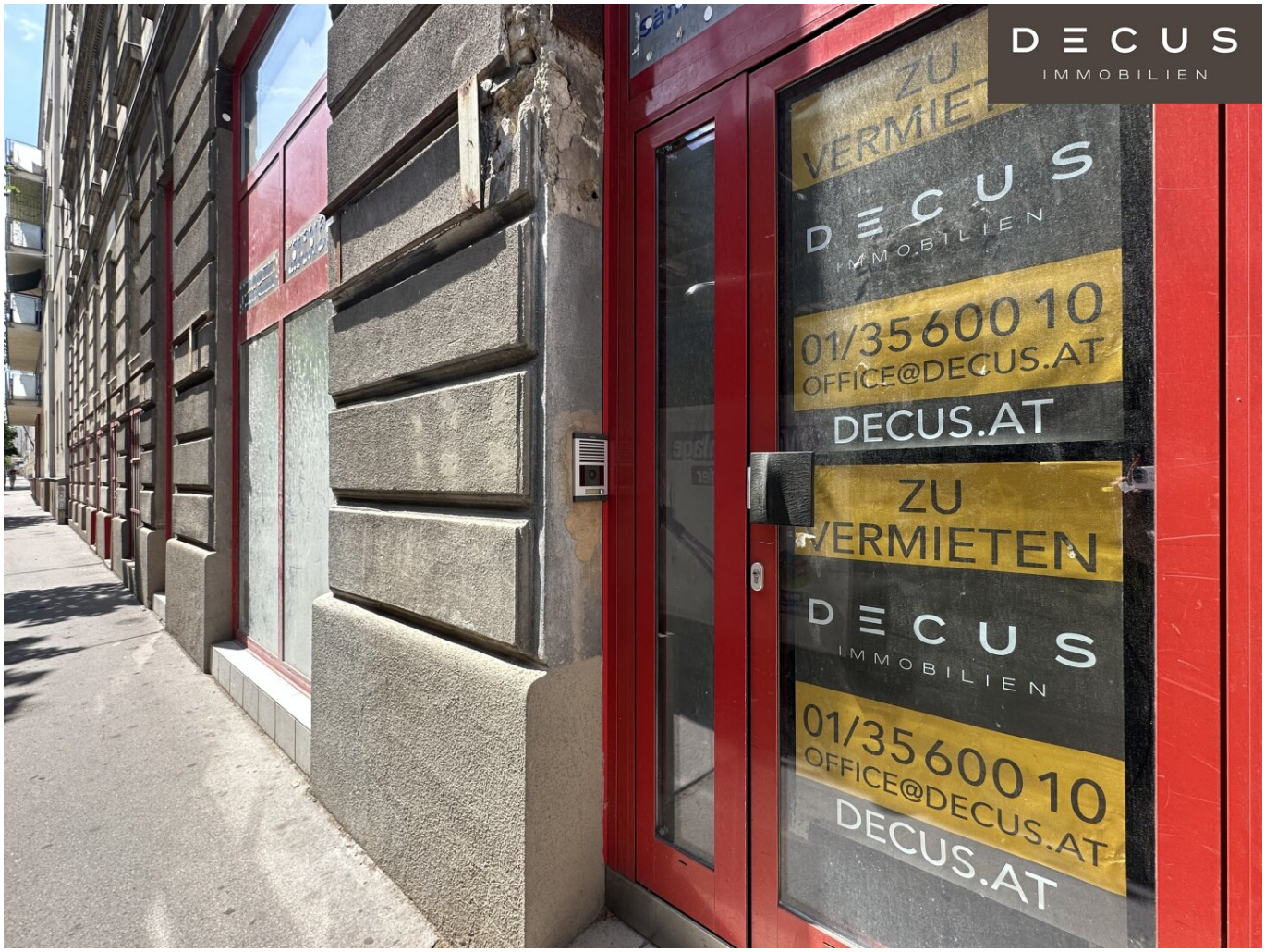
+ + + NÄHE MATZLEINSDORFERPLATZ + + + unsanierte EG-Fläche für 3 Jahre mit Straßenzugang + + +



Objektnummer: 1149067

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	271,62 m²
Heizwärmebedarf:	160,98 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	543,24 €
Kaltmiete	1.010,43 €
Miete / m²	2,00 €
Betriebskosten:	467,19 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

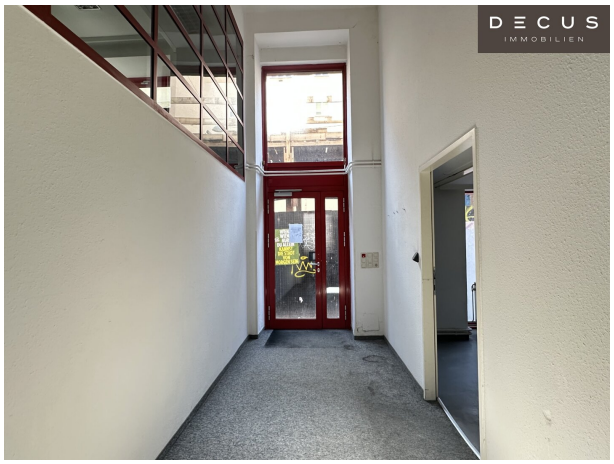
Ihr Ansprechpartner

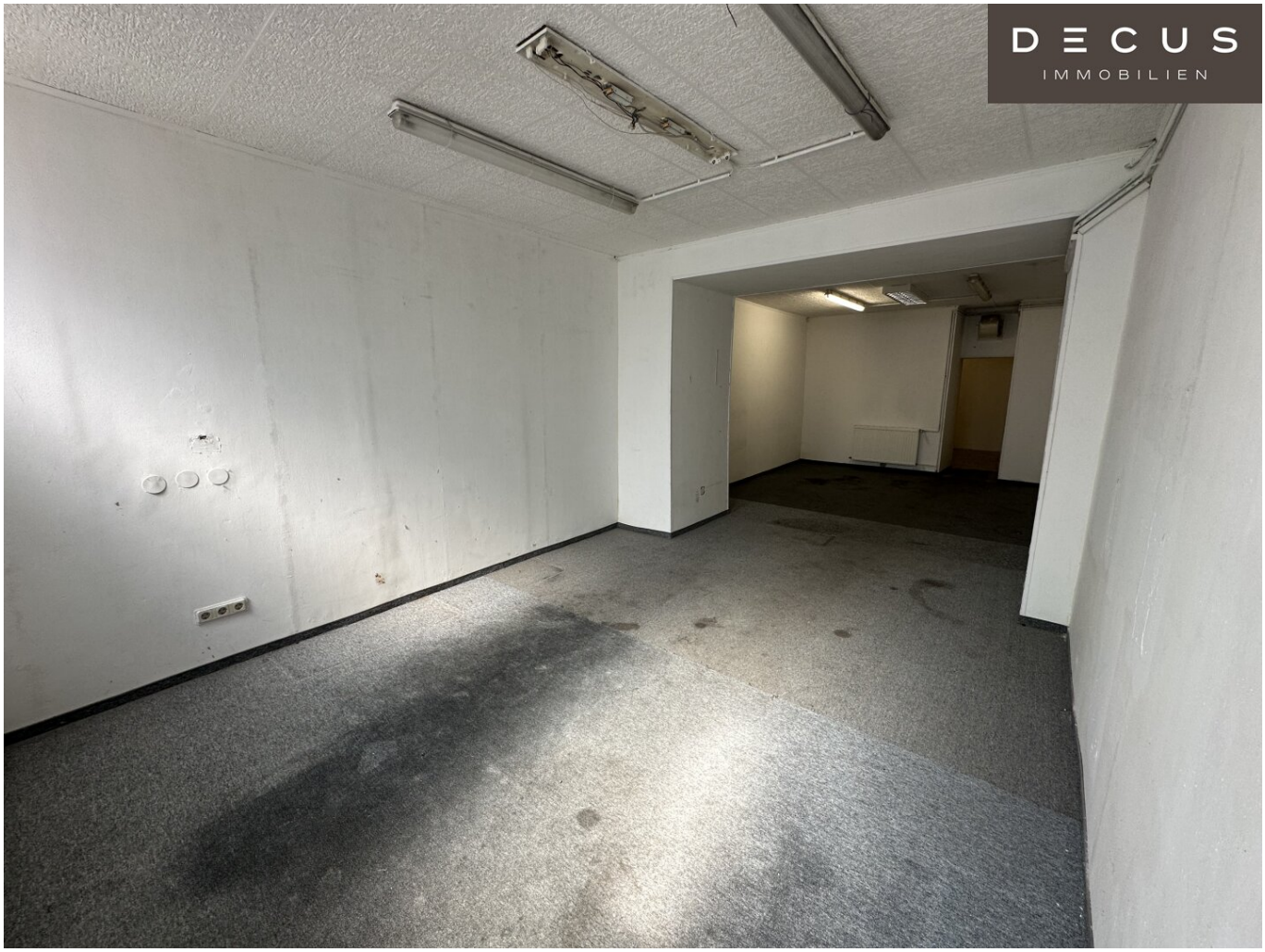
Sonja Macho

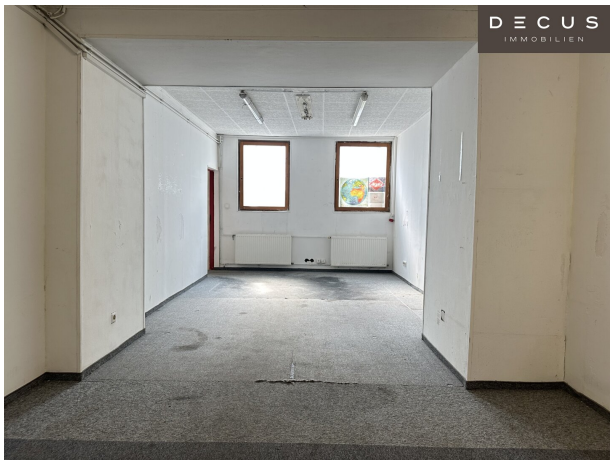
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



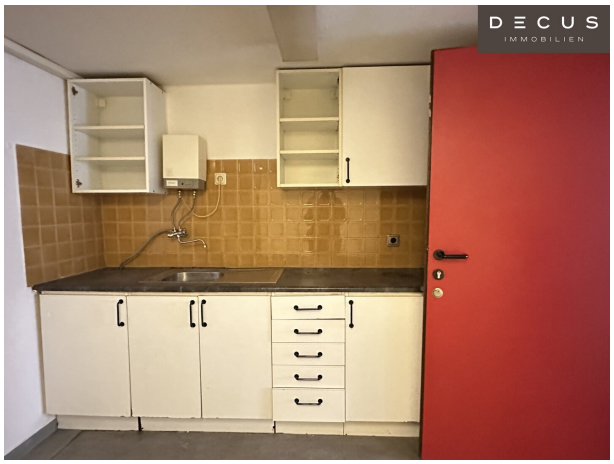


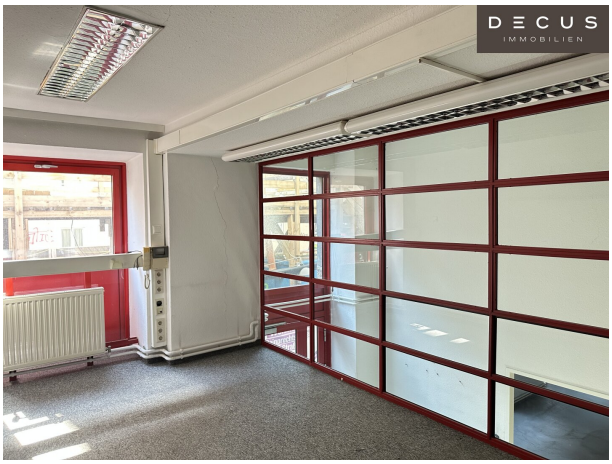


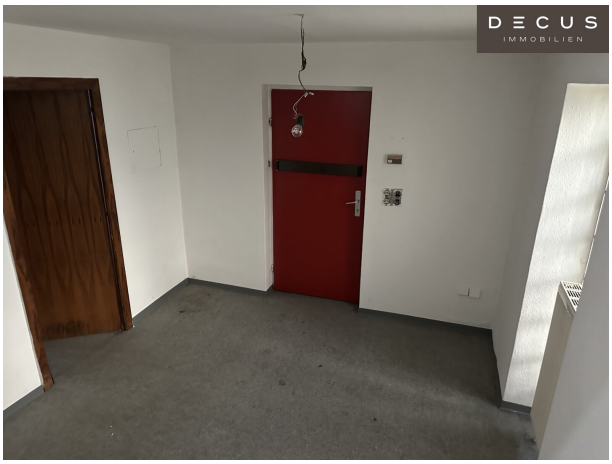
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
NOTAUSGANG







DECUS
IMMOBILIEN
Noch besser
unterwegs
13 neue Stationen
davon 4 neue Umsteigeknoten
zur U-Bahn

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im 5. Wiener Gemeindebezirk mit idealer, öffentlicher Verkehrsanbindung.

In wenigen Minuten erreicht man die Wiedner Hauptstraße sowie den beliebten Siebenbrunnenplatz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischem Angebot.

Die zur Vermietung stehende Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses.

Dieses Geschäftslokal befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet großes Potenzial, allerdings ist es derzeit in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand, daher ist mit einem entsprechenden Investitionsaufwand mieterseits zu rechnen, aber Raum für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen lässt.

Eine Nutzung mit Lärmentwicklung (wie bspw. Veranstaltungen, Hobbyräume oder ähnliches) wird vom Vermieter ausgeschlossen.

Insgesamt bietet die Immobilie eine großzügige Fläche auf 3 Ebenen, die individuell genutzt werden kann.

Das Objekt liegt abseits der klassischen Laufkundschaft, ideal für terminbasierte Geschäftskonzepte.

Die **komplett, unsanierte ca. 271 m² Fläche** erstreckt sich über **3 Ebenen** (UG, EG, OG) und ist **nicht barrierefrei**.

Die 3 Ebenen sind innen über Treppen verbunden.

Teilen Sie uns in SCHRIFTLICHEN Anfragen Ihre gewünschte Nutzung, in einer kurzen Schilderung mit und übermitteln Sie uns auch Ihre vollständigen Firmen- und Kontaktdaten.

Hinweis:

Die Vermietung erfolgt, wie liegt und steht - befristet auf 3 Jahre Mietvertragslaufzeit.

Aufgrund des Zustandes, ist die Miete auch sehr günstig angesetzt.

Direkt vor dem Haus befindet sich noch ca. bis 2.Q. 2027 eine Baustelle.

Die **Betriebskosten** (exkl. Heizung und Strom) sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ausstattung und Zustand:

- **auf Fotos ersichtlich**
- **2 Straßenzugänge**
- **lediglich der Verkaufsraum ist straßenseitig über 1 Stufe erreichbar (alle anderen Räumen sind mit wesentlich mehr Stufen zu erreichen)**
- **diverse Neben-/Lager-/Abstell-/Büroräume**
- **Sanitäreinheiten im OG benutzbar**
- **abgetrennte Büros im UG und OG**
- **keine Kühlung**
- **Pläne werden bei Exposé-Übermittlung zur Verfügung gestellt**

Nettomiete: € 2,00/m²/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 1,72/m²/Monat/netto

Verwaltungskosten: ca. € 0,37/m²/Monat/netto

Gesamtmiete: € 1.333,11/Monat inkl. Ust., exkl. Strom und Heizung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Energieausweis liegt vor

Heizwärmebedarf: 160,98kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Die Schnellbahn- und Straßenbahnstation Matzleinsdorfer Platz - direkte Verbindung zum Südtiroler Platz / Hauptbahnhof, ist fußläufig erreichbar.

U4 Station Pilgramgasse (ca. 8 min zu Fuß), Buslinien 12A, 13A, 14A

Straßenbahn Linien 1, 2

Die Innenstadt ist auf kurzem Wege mit dem PKW zu erreichen.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap