

**Fantastische großzügige Geschäftsfläche auf 2 Ebenen im
quasi Erstbezug*** KEIN GASTRO ! *****



Entwurf



Fassade Nachher

Objektnummer: 7142

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	270,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.749,17 €
Kaltmiete	6.393,58 €
Miete / m²	21,29 €
Betriebskosten:	644,41 €
Heizkosten:	774,59 €
USt.:	1.433,63 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kreamsner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 96
H +43 699 107 493 39









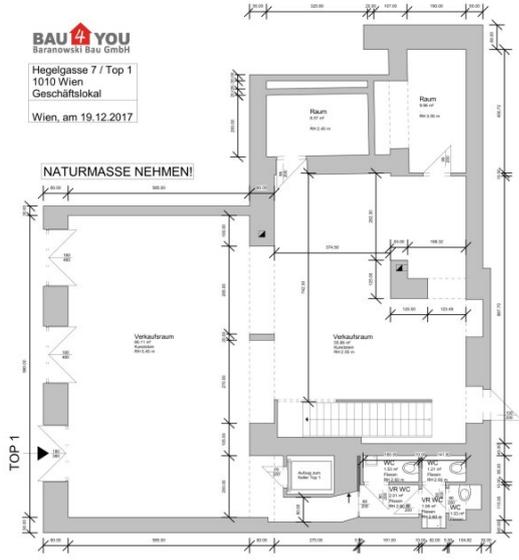




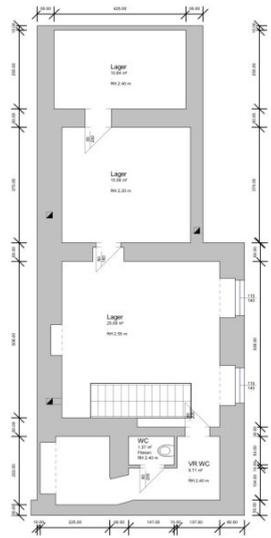




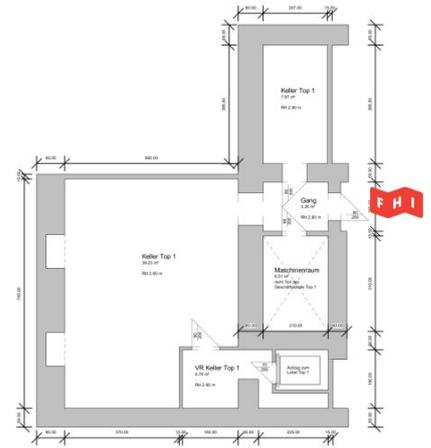
BAU4YOU
 Baranowski Bau GmbH
 Hegelgasse 7 / Top 1
 1010 Wien
 Geschäftslokal
 Wien, am 19.12.2017



ERDGESCHOSS
 145.36 m²

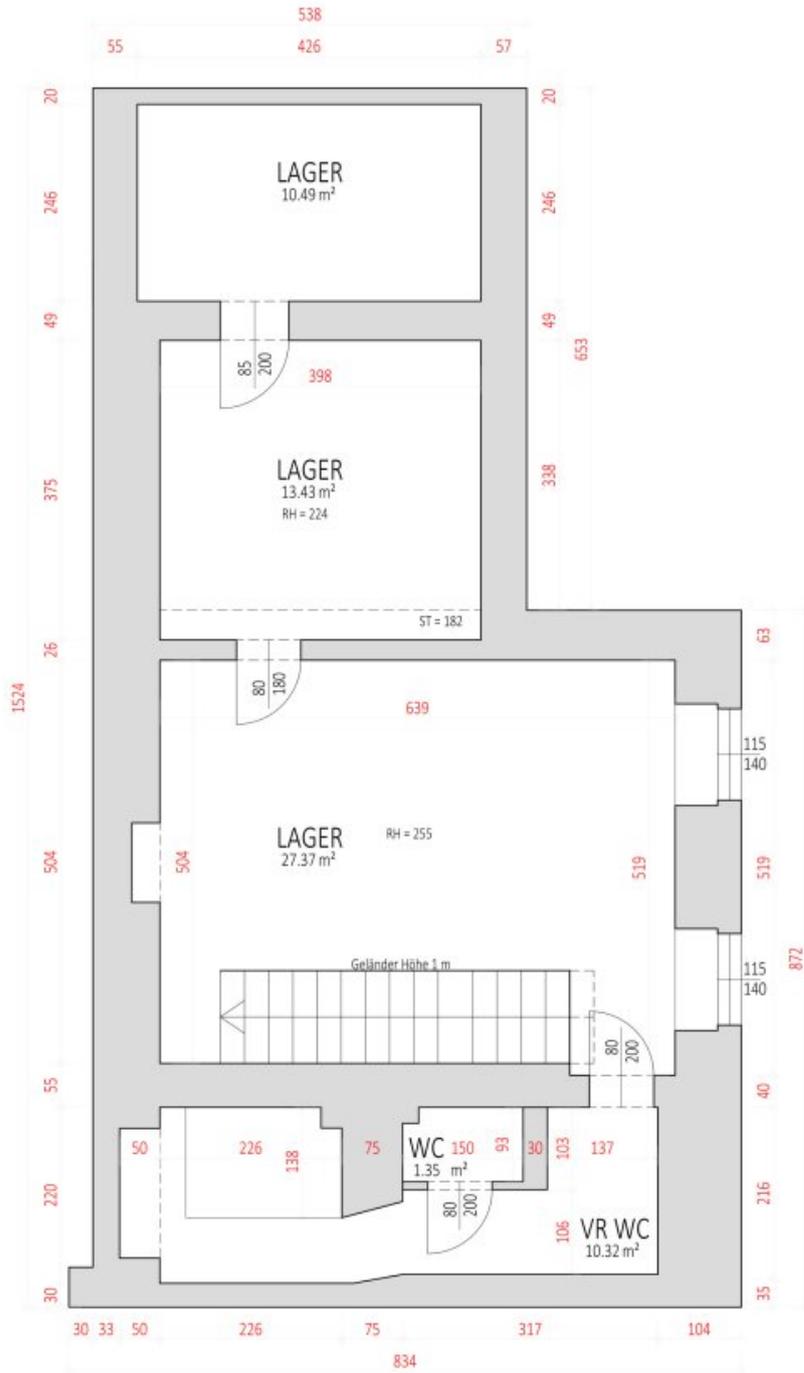


MEZZANIN
 62.57m²

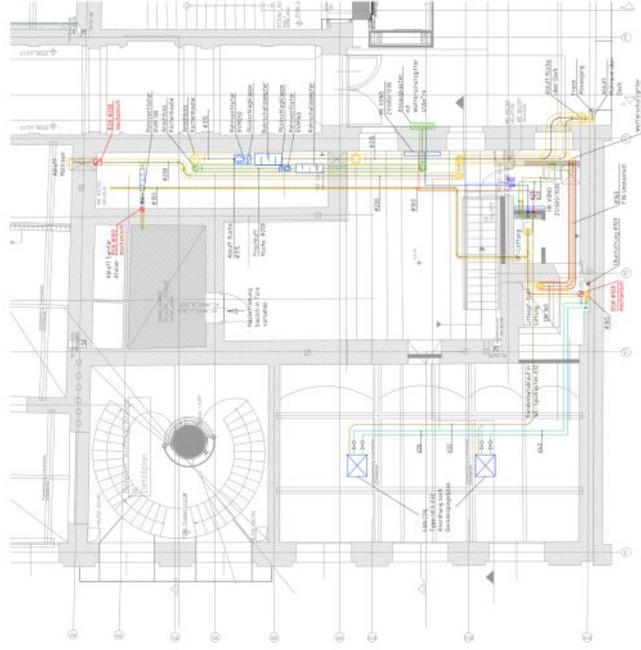


KELLER
 56.35 m²

JOHANNESGASSE



MEZZANIN



Die hier dargestellten Ausführungsvarianten sind als Beispiele für die Ausführung zu verstehen. Die Ausführung ist an den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen. Die Ausführung ist an den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen. Die Ausführung ist an den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen.

ZWISCHENGESCHOSS
 FEINKOST WAGNER, Heppengasse 7, 1010 WIEN
POLIERPLAN

	LF ZT GMBH LEISTUNGS- UND TECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG	# 150 DATUM: 04.02.2019 VERFÄHRNIS: V 02 ZEICHNUNG: 0101 PROJEKTANT: HG_205
--	--	---

Hinweis:
 Generell gilt bei den Kreuzungspunkten mind. 210cm Durchgängliche. Die Situation ist vor Ort zu prüfen.

BESTANDSPLAN

B

In der 7. Etage sind folgende Bereiche zu realisieren:
 Bereich 0101: ...
 Bereich 0102: ...
 Bereich 0103: ...
 Bereich 0104: ...
 Bereich 0105: ...
 Bereich 0106: ...
 Bereich 0107: ...
 Bereich 0108: ...
 Bereich 0109: ...
 Bereich 0110: ...
 Bereich 0111: ...
 Bereich 0112: ...
 Bereich 0113: ...
 Bereich 0114: ...
 Bereich 0115: ...
 Bereich 0116: ...
 Bereich 0117: ...
 Bereich 0118: ...
 Bereich 0119: ...
 Bereich 0120: ...
 Bereich 0121: ...
 Bereich 0122: ...
 Bereich 0123: ...
 Bereich 0124: ...
 Bereich 0125: ...
 Bereich 0126: ...
 Bereich 0127: ...
 Bereich 0128: ...
 Bereich 0129: ...
 Bereich 0130: ...
 Bereich 0131: ...
 Bereich 0132: ...
 Bereich 0133: ...
 Bereich 0134: ...
 Bereich 0135: ...
 Bereich 0136: ...
 Bereich 0137: ...
 Bereich 0138: ...
 Bereich 0139: ...
 Bereich 0140: ...
 Bereich 0141: ...
 Bereich 0142: ...
 Bereich 0143: ...
 Bereich 0144: ...
 Bereich 0145: ...
 Bereich 0146: ...
 Bereich 0147: ...
 Bereich 0148: ...
 Bereich 0149: ...
 Bereich 0150: ...

Maßstab: 1:50
 Projektant: Heppengasse 7
 Feinkost Wagner, Zwischengeschoss
 #150

Objektbeschreibung

Zur sofortigen, unbefristeten Hauptmiete gelangt ein elegantes, mit hochwertigen Materialien ausgestattetes, großzügiges Geschäftslokal in ausgezeichneter Innenstadtlage. Das Geschäftslokal wurde vom derzeitigen Betreiber vor 3 Jahren komplett saniert und verfügt durchgehend über sehr hochwertige Ausstattung. 4m hohe Auslagenflächen garantieren eine gute Sichtbarkeit und auch die Hauptverkaufsfläche auf Straßenebene verfügt über 5m Raumhöhe. Ein Lift führt ins das Untergeschoss, welches derzeit als Lager Verwendung findet. Eine Treppe führt in das Obergeschoss mit Wohnzimmer- bzw. Schlafzimmeratmosphäre mit Badezimmer und WC en suite. Eine neue geschmackvolle Küche mit allen Geräten, sowie ein angrenzender Aufenthaltsraum kompletieren das außergewöhnliche Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage. Die Investitionsablässe von 125.000,-- versteht sich als **Verhandlungsbasis**.

Aufteilung:

EG: Straßenseitiges Geschäftslokal, Küche mit allen Geräten, Aufenthaltsraum, Nassräume und WC`s (Damen/Herren), Lagerfläche, Treppe ins Obergeschoss

OG: Verkaufsraum (derzeit als Schlafzimmer eingerichtet) mit anschließendem Bad & WC, großzügige Lagerräume

UG: großzügige Lagerflächen mit Geschäftsinternem Lift erreichbar

Insgesamt 6 Fluchtwege

Ausstattung:

geölte Landhausdielen auf der gesamten Fläche, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Internet, Waschräume und WC-Anlagen samt Urinal, Kristalluster, Shopbeleuchtung, großzügige Auslagenflächen u.v.m.

Lage:

sehr zentrale Lage unweit des Ronachers in der Johannesgasse mit hoher Kundenfrequenz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zahlreiche Gastronomiebetriebe

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap