

**Geschäft, Showroom, Werkstatt, Outlet,  
Kreativstudio...hier ist vieles möglich**



Fast barrierefreier Zugang nur eine Stufe

**Objektnummer: 7603/395**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Kalvarienberggasse         |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien,Hernals          |
| Baujahr:          | 1880                       |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed   |
| Alter:            | Altbau                     |
| Nutzfläche:       | 280,00 m²                  |
| Lagerfläche:      | 86,00 m²                   |
| Bürofläche:       | 100,00 m²                  |
| Bäder:            | 1                          |
| WC:               | 3                          |
| Keller:           | 91,00 m²                   |
| Kaltmiete (netto) | 2.443,17 €                 |
| Kaltmiete         | 3.000,00 €                 |
| Betriebskosten:   | 556,83 €                   |
| USt.:             | 600,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                            |

10.800,00 € inkl. 20% USt.

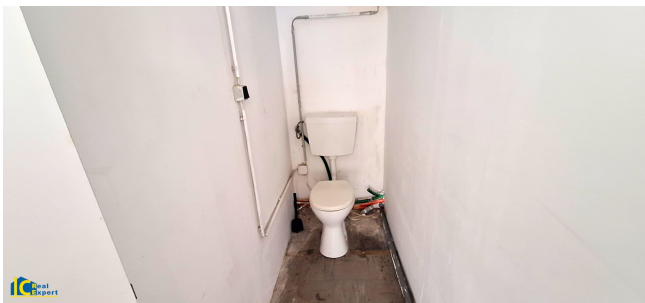
## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

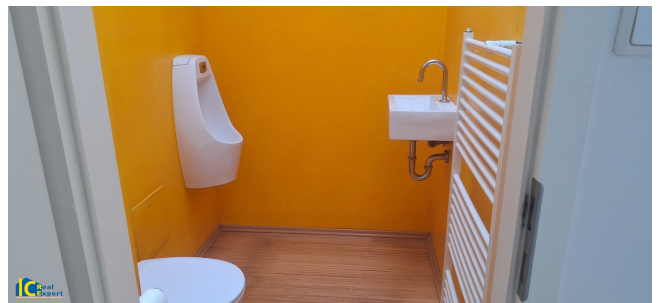
IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35

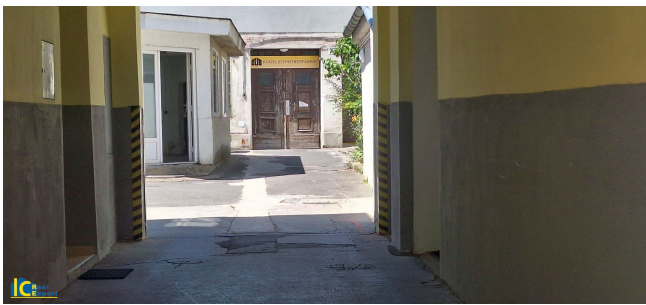








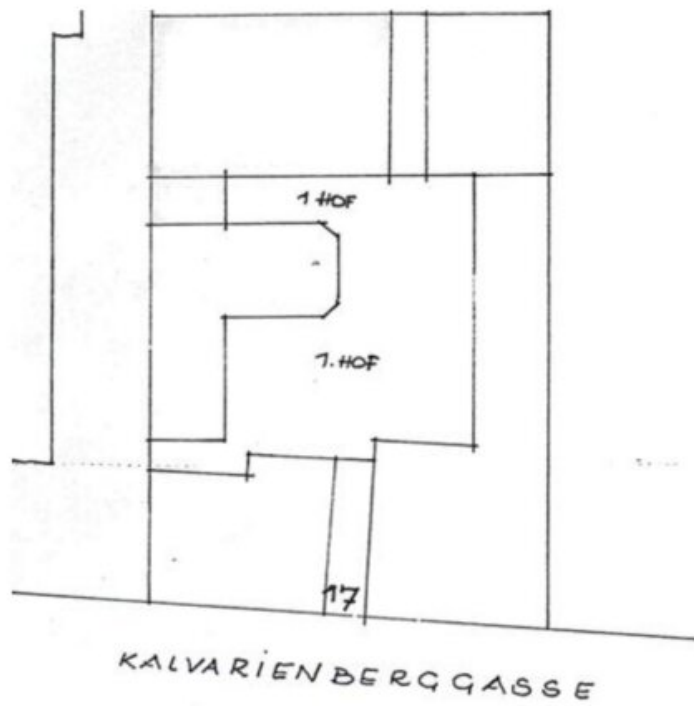














# Objektbeschreibung

## Gewerbeimmobilie für Individualisten

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine vielseitig verwendbare **Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 280m²**.

Sie gliedert sich in ein **Hofateliergebäude** mit einer Fläche von ca. **86m²**, einer ausgebauten **Erdgeschoss Fläche ca. 100m²** im Seitentrakt eines Biedermeierhauses und einem **großzügigen Kellermagazin ca. 91m²** mit Gewölbedecke.

Die Raumhöhe im Hofatelier beträgt 2,60m, im Seitentrakt 3,28m

Eine Ladezone befindet sich vor dem Haus.

Die Erdgeschoßflächen dürfen baulich verbunden werden.

Für die Zeit der **Adaptierungsarbeiten** wird eine **Mietfreistellung von 2 BMM** gewährt.

Für Fragen und Besichtigungstermine kontaktieren sie mich gerne unter 0676/88490902

Ich freue mich auf ihre Anfragen

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap