

**LIECHTENSTEINSTRASSE, 109 m2 Geschäftslokal mit  
Schaufenster, Büro - Praxis - Kanzlei - Atelier,  
straßenseitig, teilsaniert**



**Objektnummer: 2424**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liechtensteinstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	109,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 255,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,55
Kaltmiete (netto)	1.482,90 €
Kaltmiete	1.690,00 €
Betriebskosten:	207,10 €
USt.:	338,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

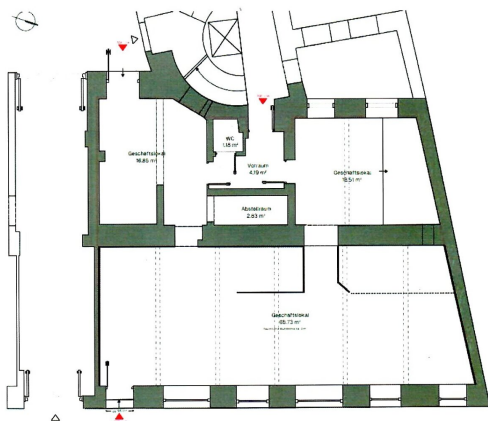
## Ihr Ansprechpartner



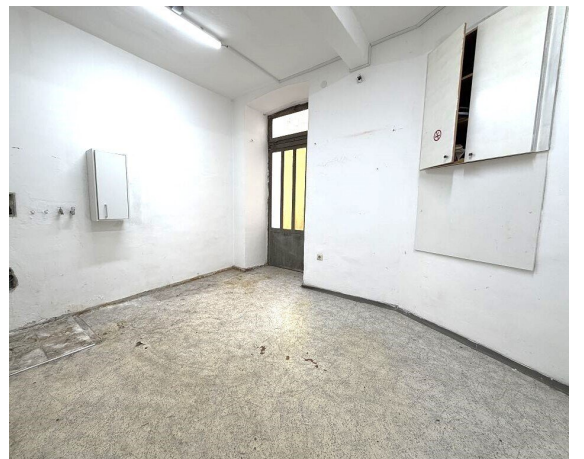
**Martin Ros**

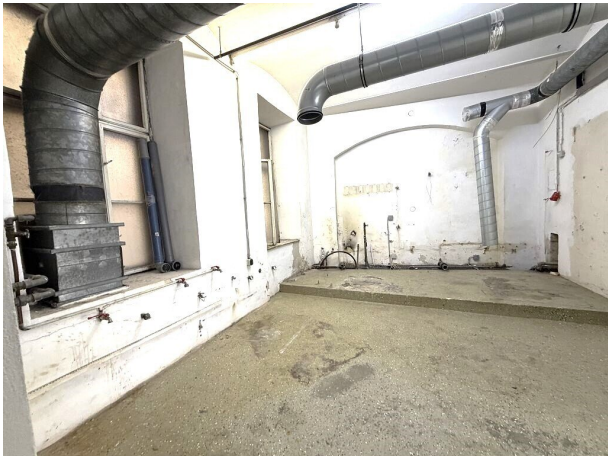
ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9  
1070 Wien

T +43 1 526 70 60-10





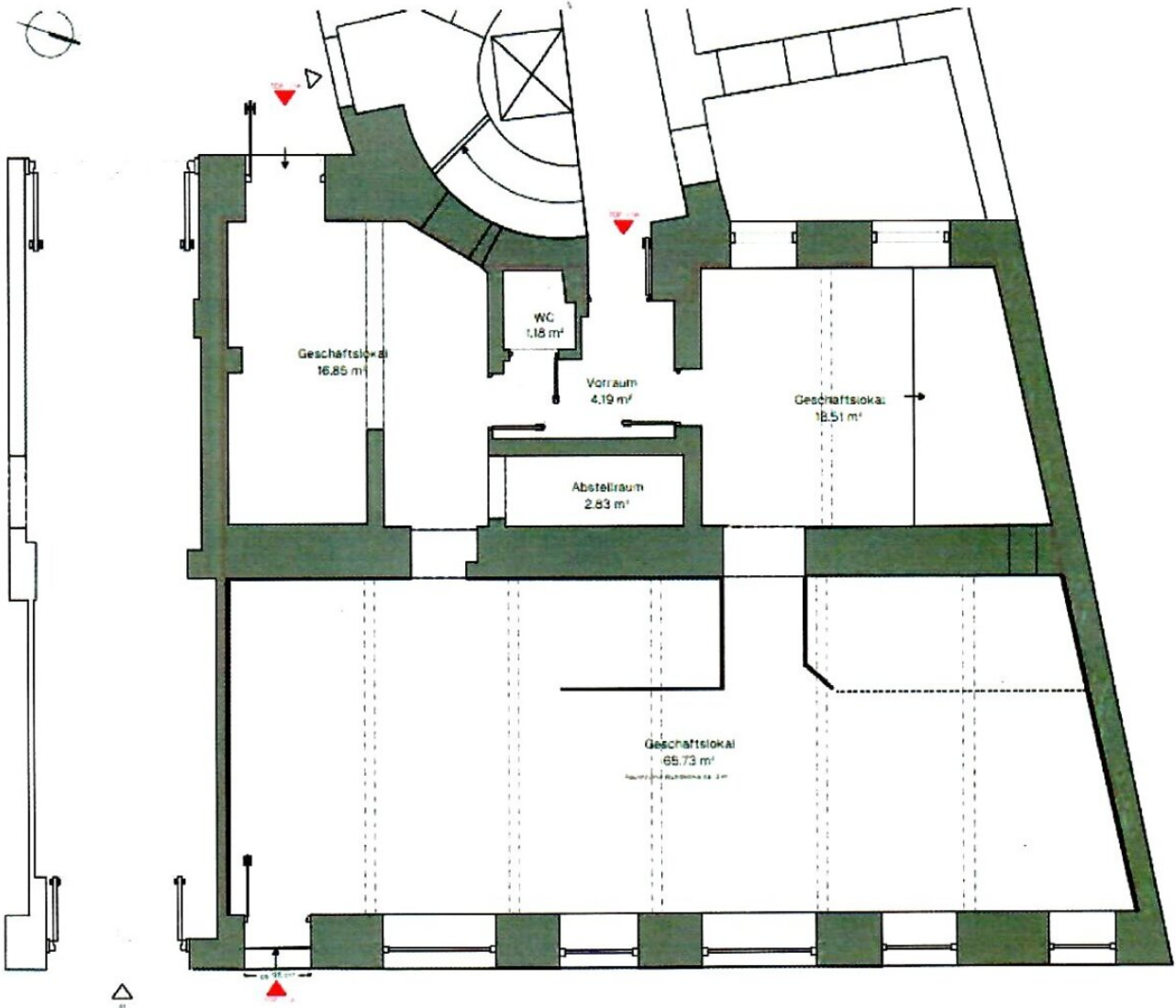












## **Objektbeschreibung**

**IN DER LIECHTENSTEINSTRASSE GELANGT DIESE STRASSESEITIGE CA. 109 m2 GESCHÄFTSFLÄCHE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Das Geschäftslokal wird noch vom Eigentümer saniert: Zentralheizung (Fernwärme), Elektro- und Sanitäreinrichtungen, Böden, teilweise die Fenster erneuert, etc.**

**straßenseitiger Eingang, 3 Verkaufs- und Büroräume, Schaufenster, 2 separate WC's, Zentralheizung, 2 Eingang über den Hofbereich**

**+ Schaufensterflächen**

**+ 2 separates WC**

**+ Abstellraum**

**+ Fliesenböden**

**+ Strom- und Wasseranschlüsse vorhanden**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Internetanschluss im Haus**

**+ Hauszentralheizung (Fernwärme)**

**+ HWB 255 kWh/m2a**

**Lage**

**LIECHTENSTEINSTRASSE mit perfekter Infrastruktur des 9. Bezirks**

**(Nussdorfer Straße – Augasse – Althanstraße - Vereinsstiege - Julius Tandler-Platz) und sehr guten Verkehrsanbindungen wie die U6-Station Nußdorfer Straße, die Linien D, 1, 5, 33, 37, 38, 35A, 37A, 40A, N38 sowie der Franz-Josefs-Bahnhof mit EZ, R + REX, die S-Bahn-Stationen S40 + S45 sind in unmittelbarer Nähe**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 2.028,00 inklusive Betriebskosten.-20 % MwSt.**

**Heizung (Fernwärme) und Strom werden vom Anbieter zusätzlich zur Vorschreibung gebracht**

**Kautions: € 6.084,00 per Überweisung,**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 6.084,00 inkl. 20 % MwSt.**

**Vergebührung beim Finanzamt von ca. € 2.433,60**

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug nach Teilsanierung**

**Das Geschäftslokal wird noch vom Eigentümer saniert: Zentralheizung (Fernwärme), Elektro- und Sanitäreinrichtungen, Böden, teilweise die Fenster erneuert, etc.**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**U6-Station Nußdorfer Straße, die Linien D, 1, 5, 33, 37, 38, 35A, 37A, 40A, N38 sowie der Franz-Josefs-Bahnhof mit EZ, R + REX, die S-Bahn-Stationen S40 + S45 sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: MARTIN ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-200 20 27**

**E-Mail: martin.ros@ros-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap