ECKLOKAL ++ GESCHÄFT ++ BÜRO ++ ERSTBEZUG!!

Außenansicht

Objektnummer: 3610_7561

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

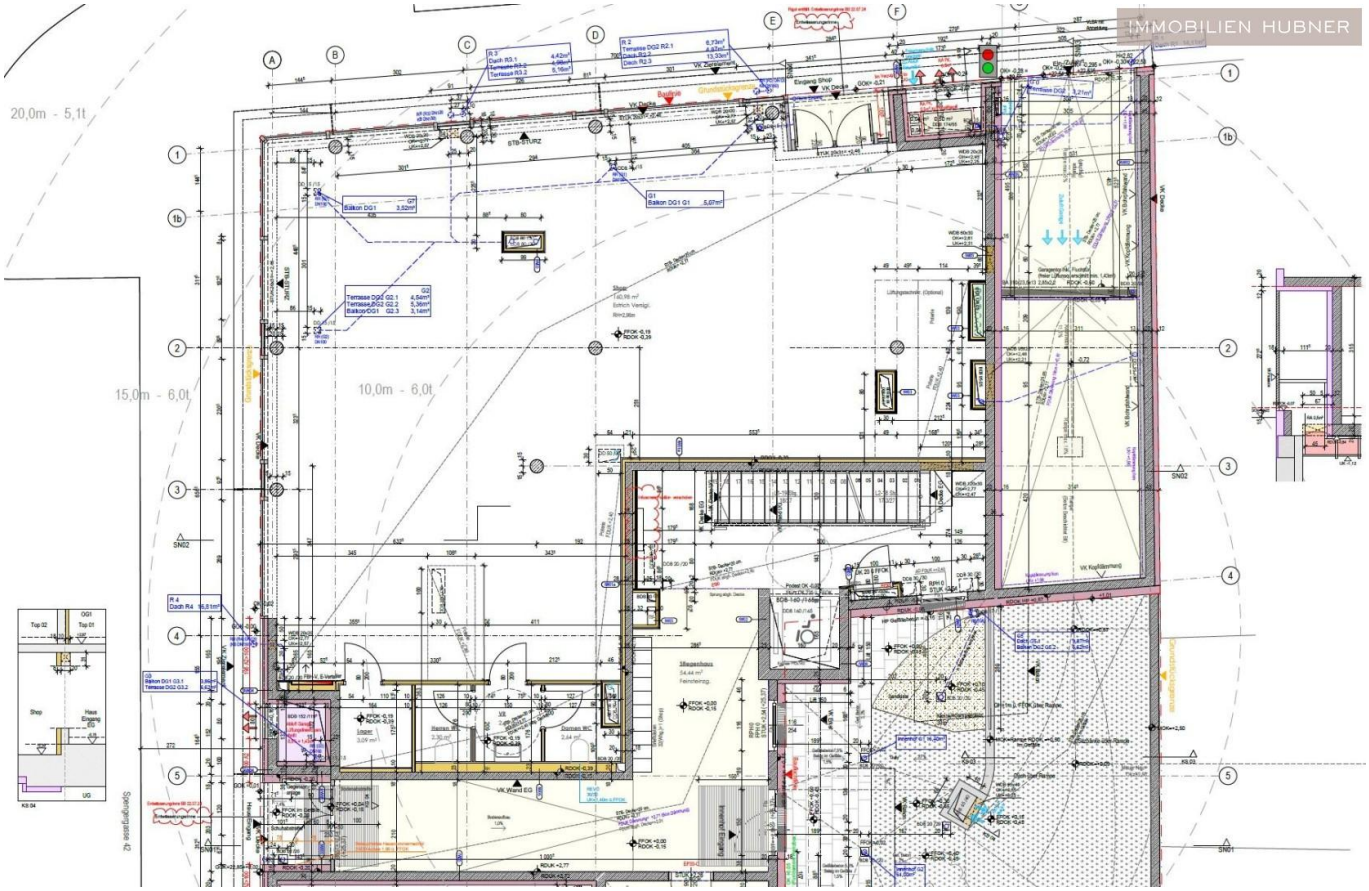
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	171,65 m²
Verkaufsfläche:	171,65 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	3.399,00 €
Kaltmiete (netto)	3.090,00 €
Kaltmiete	3.090,00 €

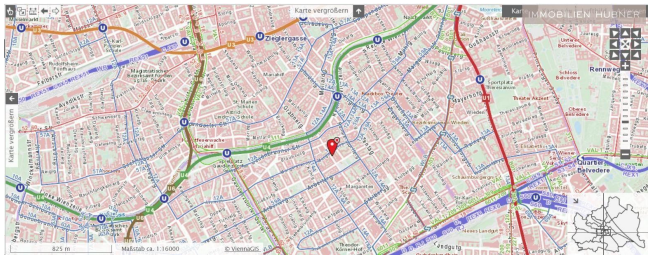
Ihr Ansprechpartner

Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

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





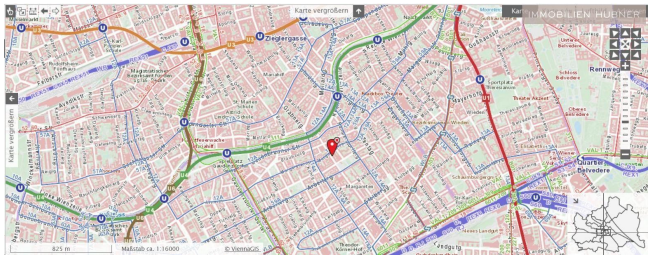
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH



IMMOBILIEN HUBNER

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG ++ GESCHÄFTSLOKAL ++ ECKLOKAL
Dieses exklusive Geschäftslokal in der Spengergasse, Ecke Margaretenstraße bietet beste Sichtbarkeit und höchste Ansprüche in Ausstattung und Design.

Das Projekt befindet sich in einer erstklassigen Lage mit hervorragender Anbindung. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem das Stadtzentrum erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN
• offene Geschäftsfläche (ca. 160m²)
• Damen und Herren WC
• Abstellraum
• Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE
? Erstbezug – Sie sind der erste Mieter!
? moderne und hochwertige Ausstattung
? perfekte Lage mit exzellenter Infrastruktur
? nur wenige Gehminuten zur U-Bahn
? helle, freundliche Räume mit durchdachtem Grundriss
? elektrische Außenjalousien
? hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung
? Fahrradraum und Kellerabteil
? U-Bahn Nähe (U4 Pilgramgasse)

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG
• U4 Pilgramgasse (ca. 600m)
• Autobuslinie 12A, 14A, 59A
• Straßenbahnlinien 1, 62 (Laurenzgasse)

Bei der angegebenen Gesamtmiete handelt es sich um eine PAUSCHALMIETE (Hauptmietzins und Betriebskosten inkl. der anteiligen Umsatzsteuer).

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN
• Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet

ERSTZAHLUNG
• € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
• Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
• Provision 3 Bruttomonatsmieten

• Erste Monatsmiete
• Vergebührung für das Finanzamt

VERTRAGSBEDINGUNGEN
• Befristung: 5 Jahre
• Kündigungsverzicht: 12 Monate
• Kündigungsfrist: 3 Monate
• der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

WIR SIND IHR MAKLER

Robert Fried
Mobil: +43 664 88 296 010
Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Kerstin Fried
Mobil: +43 664 88730 881
Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

____Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3090	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	309	
Gesamtbetrag	€	3399	

Heizwärmebedarf: 24.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.73
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A