

Charmantes Hofgebäude in Oberdöbling (Ruhelage)



Objektnummer: 3865_23

Eine Immobilie von RE/MAX Today

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	165,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 242,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Gesamtmiete	1.980,00 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €

Ihr Ansprechpartner



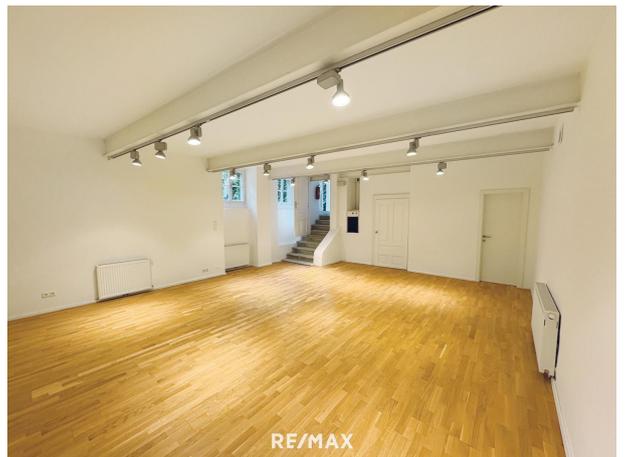
Mag. Markus Martinek

RE/MAX Today
Döblinger Hauptstraße 73
1190 Wien

T +43 676 78 50 245
H +43 676 78 50 245

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







Objektbeschreibung

In Oberdöbling, im 19. Wiener Gemeindebezirk, eingebettet in ruhiger Umgebung, befindet sich dieses außergewöhnliche Hofgebäude, das nun zur Miete angeboten wird. Auf drei liebevoll sanierten Ebenen eröffnet sich eine Gewerbefläche, die nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch ihre besondere Atmosphäre besticht.

Die Fläche von rund 165 m² (verteilt auf 3 Ebenen) bietet ausreichend Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten innovativer Unternehmungen. Das Gebäude verfügt über eine praktische Teeküche, ein separates WC im 1. Stock und eines im Souterrain, sowie einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 13 m² großen Keller.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse mit etwa 60 m² Fläche dar. Sie bietet nicht nur viel Platz für entspannte Pausen unter freiem Himmel, sondern lädt auch zu informellen Besprechungen in angenehm ruhiger Atmosphäre ein. Umgeben von grünem Bewuchs, entfaltet dieser Freiraum einen ganz eigenen, inspirierenden Charakter. Auf der Terrasse befindet sich auch ein Abstellraum mit Waschbecken und Elektroanschluß.

Das gesamte Hofgebäude ist in einem gepflegten und hochwertig renovierten Zustand. Die mit Efeu bewachsenen Außenmauern verleihen dem Ensemble einen malerischen, beinahe verwunschenen Charme, der seinesgleichen sucht. Gleichzeitig erfüllt das Objekt alle Anforderungen an ein modernes und funktionales Gewerbeobjekt.

Die monatliche Miete beträgt EUR 1.980,- und beinhaltet bereits die Betriebskosten sowie 20 % Umsatzsteuer.

Nicht enthalten sind die Kosten für die anfallenden Strom-, Gas-, Telefon-, Internet-, Rundfunkgebühren und dergleichen.

Die Mieterin hat selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.

Der letzte gewerbliche Mieter hatte einen jährlichen Gasverbrauch von ca. 22.400 kWh für alle 3 Etagen.

Es wurde in den Wintermonaten durchgehend beheizt.

Damit ergibt sich ein attraktives Gesamtpaket in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Mietvertragsbefristung auf 5 Jahre mit Möglichkeit zur Verlängerung.

Wer Ruhe, Stil und Individualität zu schätzen weiß, findet hier ein echtes Schmuckstück mit Seltenheitswert.

Der beliebte Sonnbergplatz mit seinen schicken Cafés befindet sich ganz in der Nähe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Obkirchergasse, sowie das naheliegende Ärztezentrum PVZ Oberdöbling (88 m) unterstreichen die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung.

Nähere Umgebung:

Gastronomie:

Pizza Grappino, Hutweidengasse 29, 1190 Wien (268 m)
Yang Sushi & Asiatisch (271 m)
Café 19, Görgengasse 23a, 1190 Wien (328 m)
Salettl-Pavillion (337 m)
etc.

Bank:

Raiffeisenbank (590 m)
Bank Austria, Sieveringer Straße 3, 1190 Wien (787 m)
Erste Bank, Grinzinger Allee 1, 1190 Wien (835 m)
Erste Bank, Krottenbachstraße 114, 1190 Wien (896 m)
BKS Bank, Billrothstraße 49A, 1190 Wien (1,18 km)
Raiffeisenbank, Keine Adressinformation (1,28 km)
Oberbank Wien-Währing, Gersthofer Straße 10, 1180 Wien (1,03 km)
BAWAG PSK, Gersthofer Straße 65, 1180 Wien (1,06 km)
etc.

Supermarkt:

BILLA PLUS, Krottenbachstraße 82-88, 1190 Wien (154 m)
Billa (272 m)
Billa (423 m)
Hofer (518 m)
Denn's Bio (614 m)
Prokopp, Sonnbergplatz 7, 1190 Wien (629 m)

Bus:

Rodlergasse (88 m)
Kratzlgasse (277 m)
Hugo-Wolf-Park (287 m)
Döblinger Friedhof (433 m)
Gustav-Pick-Gasse (558 m)
etc.

S-Bahn

Wien Krottenbachstraße (551 m)
Wien Oberdöbling (840 m)

etc.

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich. Lassen Sie sich vor Ort vom besonderen Charakter dieses Gewerbeobjekts verzaubern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.