

**Neusaniertes 140 m<sup>2</sup> großes Gewerbeobjekt im  
Untergeschoß - unbefristet-- vielseitig nutzbar - ab 1.2.26  
verfügbar**



painter-3554220\_1280

**Objektnummer: O2100166942**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.656,00 €
<b>Kaltmiete</b>	510,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	510,00 €
<b>Heizkosten:</b>	870,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmielpreis

## Ihr Ansprechpartner

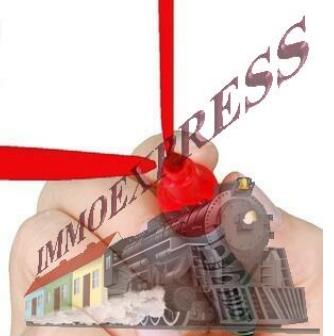


**Verena Latinovich**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 48 07 274  
F +43 (1) 688 02 74

# PROJECT PLANNING



# Objektbeschreibung

## Objektart: Gewerbefläche / Büro / Werkstatt – Untergeschoß

Lage: 10. Bezirk Wien – ruhige Seitengasse im Nahbereich der oberen Favoritenstraße (Richtung Verteilerkreis)

### 1. Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im 10. Bezirk, in einer **verkehrsberuhigten und angenehmen Seitengasse** im erweiterten Umfeld der Favoritenstraße.

Die Umgebung bietet eine gewachsene Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung, ideal für Kunden- und Mitarbeiterverkehr.

Rasche U-Bahn Anbindungen fußläufig ein paar Minuten entfernt

Parkmöglichkeiten:

In der gesamten Umgebung durchgehend sehr gute Parkmöglichkeiten

Kurzparkzone, aber erfahrungsgemäß problemlos freie Stellplätze verfügbar

### 2. Objektbeschreibung

Die Einheit umfasst ca. 140 m<sup>2</sup> im Untergeschoß (trocken, sauber, saniert).

Sie gliedert sich in 4 Räume, wobei ein Raum etwas kleiner ist.

### Ausstattung:

Eine neue Küchenzeile wird eingebaut.

Ein Badezimmer ist vorhanden.

Toilette

### 3. Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich aufgrund der trockenen und sanierten Substanz für zahlreiche Gewerbeformen:

Büro / Start-up-Basis

Handwerksbetrieb

Werkstatt

Atelier

Lager / Archiv

Schulungsraum

Kreativstudio

Therapie- oder Coachingräume

Produktion kleinerer Waren

Versand- oder Logistik-Backoffice

**In Summe sehr flexibel und vielseitig verwendbar.**

### 4. Kostenübersicht

Hauptmietzins: € 870,-

Betriebskosten: € 510,-  
USt (20 %): € 276,-  
**Gesamt miete brutto: € 1.656,- monatlich**

**Weitere Kosten einmalig:**

Kaution: € 6.600,-  
Hausverwaltungskosten: € 500,-  
Vergebührungs (Finanzamt): laut gesetzlicher Vorgabe  
Provision brutto: € 4.968,--

**5. Verfügbarkeit**

Frei ab 1. Februar 2026

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.**

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Unternehmens zu unterstützen!

**Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:**

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||**  
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**Nebenkostenübersicht**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

**Vergebührungs des Mietvertrages laut §33TP5GebG**

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.