

TOP-Souterrain-Lokal in sehr guter Frequenzlage | nahe Wien-Mitte



Objektnummer: 726

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	390,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.449,07 €
Miete / m²	10,26 €
Betriebskosten:	449,07 €
Infos zu Preis:	

Miete & BK netto; zuzügl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.





Zwischengeschoss mit Küchenbereich

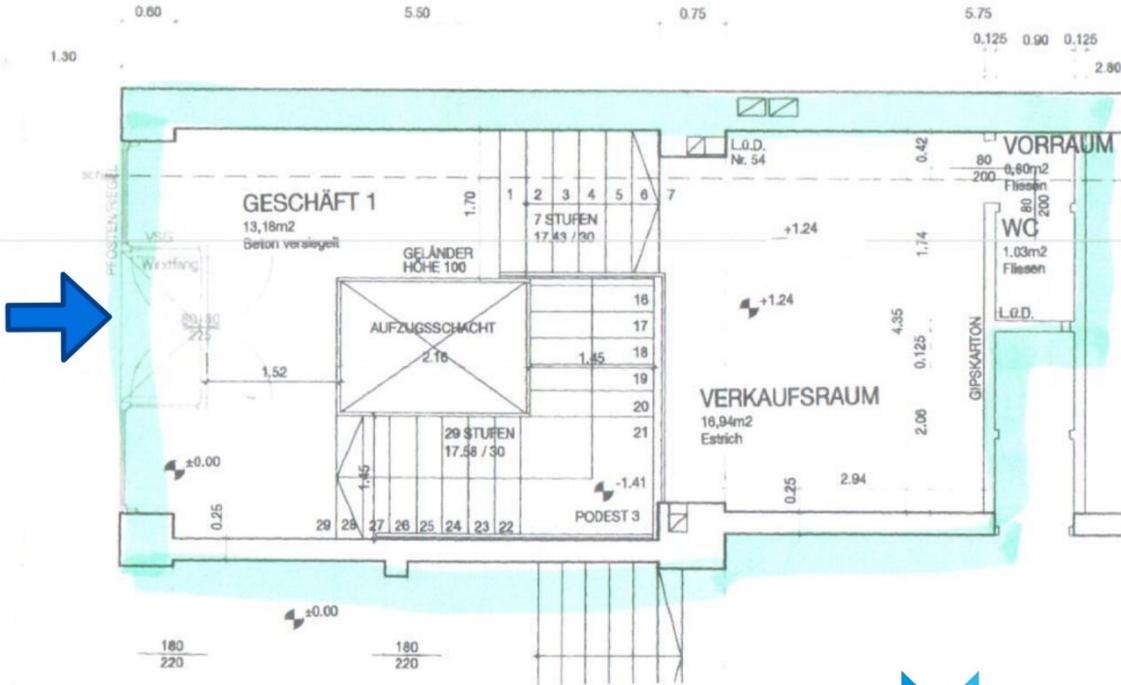


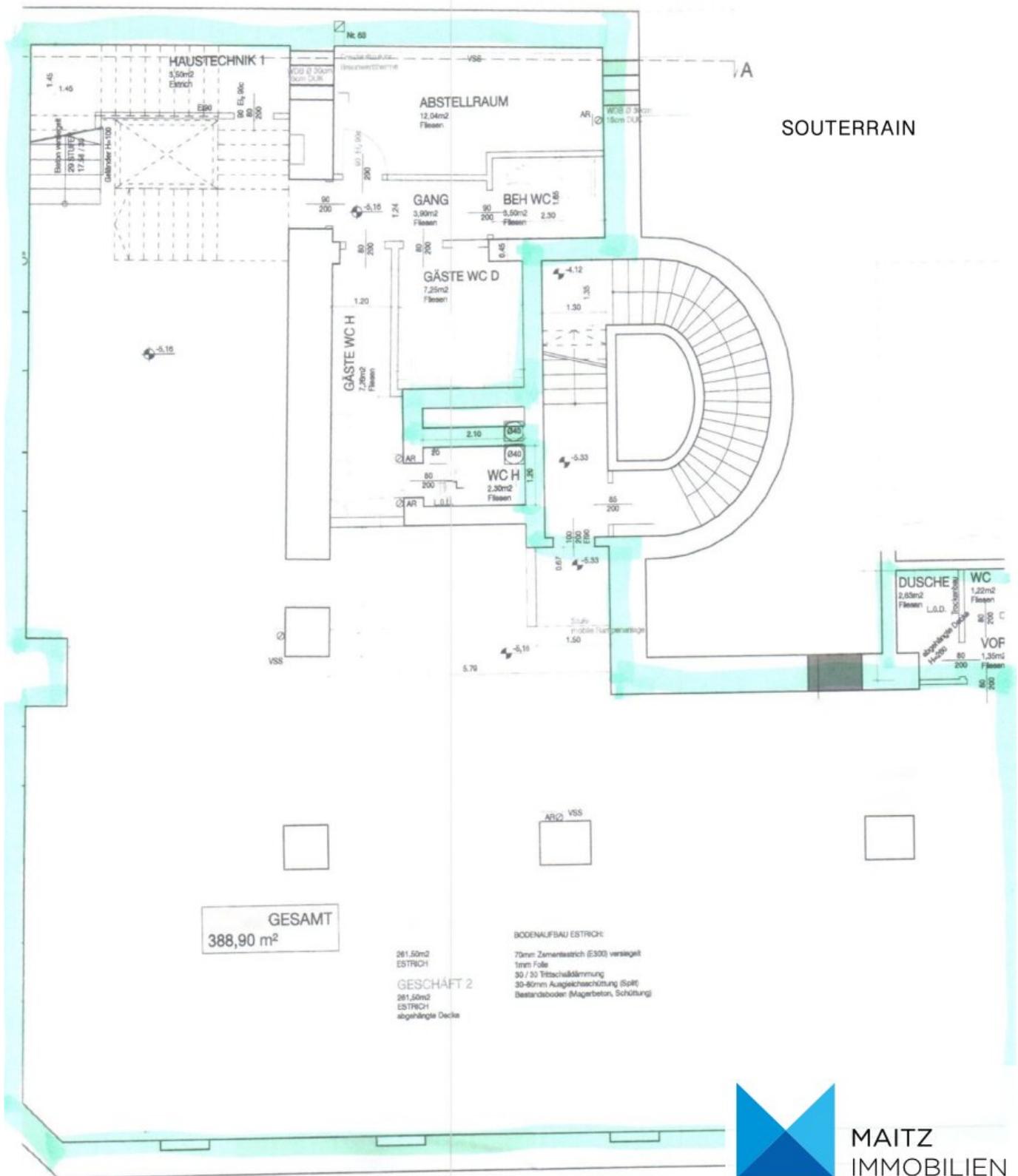




0. ERDGESCHOSS

S
T
R
A
S
S
E





Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie: Die Fotos sind vor dem Bezug des letzten Mieters entstanden. Seither sind diverse Einbauten erfolgt (Duschen, Garderoben etc.).

In unserem Exposé sehen Sie auf zahlreichen ergänzenden Fotos den aktuellen Zustand des Objekts. Die dort abgebildeten Fahrnisse sind nicht Bestandteil des Angebots.

**An der Grenze zum 1. Bezirk - nahe Wien Mitte, BG Innere Stadt und Stubentor - wird dieser generalsanierte Souterrain-Loft als Erstbezug angeboten.
Ingesamt stehen Räume auf 3 Ebenen zur Verfügung:**

Erdgeschoss:

Durch den verglasten Eingangsbereich - direkt von der Straße - betritt man ca. 30m² Verkaufs-/Bürofläche.

Eine Toilette ist ebenfalls im EG vorzufinden.

Mittlere Ebene:

Über eine gedrehte Stiege gelangen Sie ins Zwischengeschoss, welches durch zwei hofseitige Fenster natürlich belichtet ist.

Hier sind derzeit eine Garderobe und ein Duschbereich (3 Duschen) untergebracht.

Souterrain:

Auf rund 309m² mit ca. 3,80 bis 4,30m Raumhöhe finden Sie einen einzigen, offenen, L-förmigen Raum vor.

Im hinteren Bereich wurde eine Einzeltoilette & Dusche und im vorderen Bereich eine weitere Duschmöglichkeit (ebenfalls 3 Duschen), eine separate Toilette errichtet und zwei weitere Zimmer.

Das Stiegenhaus könnte mit einem **Lift** ausgestattet werden, sodass das Lokal komplett **barrierefrei** zugänglich wäre (Errichtungskosten müsste der Mieter tragen).

Neuwertiges Heizungssystem; Gas-/Brennwert

Nebenträume werden über konventionelle Radiatoren beheizt; der große Raum wird über eine neuwertige Lüftungsanlage beheizt (errichtet 2016).

Potentielle Eignung:

Kulturbetrieb (Galerie)

Lagerbetrieb

Tanzbetrieb

Gastronomie: kleinere Gastro oder Bar; kochintensive Gastro eher nein

etc.

WICHTIG!

Der Vermieter legt großen Wert auf **moderate Lärmentwicklung**, die das ortsübliche Maß nicht überschreitet und sich insbesondere nicht in das ganze Haus überträgt.

Infrastruktur:

Sehr stark frequentierte Umgebung.

Beste Umgebungsinfrastruktur (The Mall & Landstraßer Hauptstraße), sehr kurze Gehdistanz zum 1. Bezirk. und zum BG Innere Stadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Landstraße Wien-Mitte

U4,U3

Straßenbahnlinien 1,O

Bus 74A

Zugverbindungen R,S1,S2,S3,S4,S7,S80

CAT Airport Train (in nur 17min sind Sie am Flughafen Wien)

Twin-City-Liner nach Bratislava

Individualverkehr:

Ideale Anbindung zum Flughafen Wien via Erdberger-Lände --> Ost-Autobahn (ca. 15-20 Min Fahrzeit)

Via Knoten Prater gelangen Sie sehr flott auf die A23-Südosttangente Richtung Süden.

Die Lände ist gleichermaßen Ihre perfekte Anbindung in den Norden/Nord-Westen Wiens.

Vertrag und Kosten:

Nettomiete: €4.000.- (€12,82/m²)

BK: €420.-

Jeweils zuzüglich 20% USt.

Energiekosten (Gas & Strom) extra

Vertragsdauer: 10 Jahre

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten

Vergebührung des Mietvertrags beim Finanzamt gemäß Laufzeit

Maklercourtage: 3 Bruttomonatsmieten (20% USt.)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen. Täglich bis 22h!

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin (aufgrund mehrfacher Beauftragung).

ENGLISH

At the border of the 1st district - close to Wien Mitte, BG Innere Stadt and Stubentor - this completely renovated basement loft is offered as first occupancy.

In total there are rooms on 3 levels available:

First floor:

Through the glazed entrance area - directly from the street - one enters approx. 30m² sales/office space.

A toilet can also be found on the ground floor.

Middle level:

Via a twisted staircase you reach the mezzanine, which is naturally lit by two courtyard-side windows.

This currently houses a checkroom and shower area (3 showers).

Basement:

At around 309m² with approx. 3.80 to 4.30m room height, you will find a single, open, L-shaped room.

In the rear area a single toilet & shower and in the front area another shower possibility (also 3 showers), a separate toilet was built and two more rooms.

The staircase could be equipped with a lift, so that the premises would be completely accessible (construction costs would have to bear the tenant).

New heating system; gas/condensing boiler

Secondary rooms are heated by conventional radiators; the large room is heated by a ventilation system in mint condition (built in 2016).

Potential suitability:

Cultural operation (gallery)

Storage operation

Dance operation

Gastronomy: smaller gastro or bar; cooking-intensive gastro rather no etc.

IMPORTANT!

The landlord attaches great importance to moderate noise development, which does not exceed the local level and in particular is not transferred to the whole house.

Infrastructure:

Very busy neighborhood.

Best surrounding infrastructure (The Mall & Landstraßer Hauptstraße), very short walking distance to the 1st district. and to the BG Innere Stadt.

Public transport connection:

Landstraße Wien-Mitte

U4,U3

Streetcar lines 1,O

Bus 74A

Train connections R,S1,S2,S3,S4,S7,S80

CAT Airport Train (in only 17min you are at Vienna Airport)

Twin-City-Liner to Bratislava

Individual transport:

Ideal connection to Vienna Airport via Erdberger-Lände --> Ost-Autobahn (approx. 15-20 min driving time)

Via Knoten Prater you get very quickly to the A23-Südosttangente heading south.

The Lände is equally your perfect connection to the north/north-west of Vienna.

Contract and costs:

Net rent: €4.000.- (€12,82/m²)

BK: €420.-

In each case plus 20% VAT.

Energy costs (gas & electricity) extra

Contract duration: 10 years

Deposit: 6 gross monthly rents

Fee for the rental contract at the tax office according to the term of the contract

Brokerage fee: 3 gross monthly rents (20% VAT)

We are looking forward to your inquiry and are at your disposal at any time - also outside the usual business hours, on weekends and holidays. Daily until 22h!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap