+ + + UNBEFRISTETE GESCHÄFTS- BÜROFLÄCHE + + +
NÄHE FUSSGÄNGERZONE MEIDLING + + +

Objektnummer: 1139967/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	225,00 m²
Heizwärmebedarf:	200,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,99
Kaltmiete (netto)	2.475,00 €
Miete / m²	11,00 €
Betriebskosten:	477,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

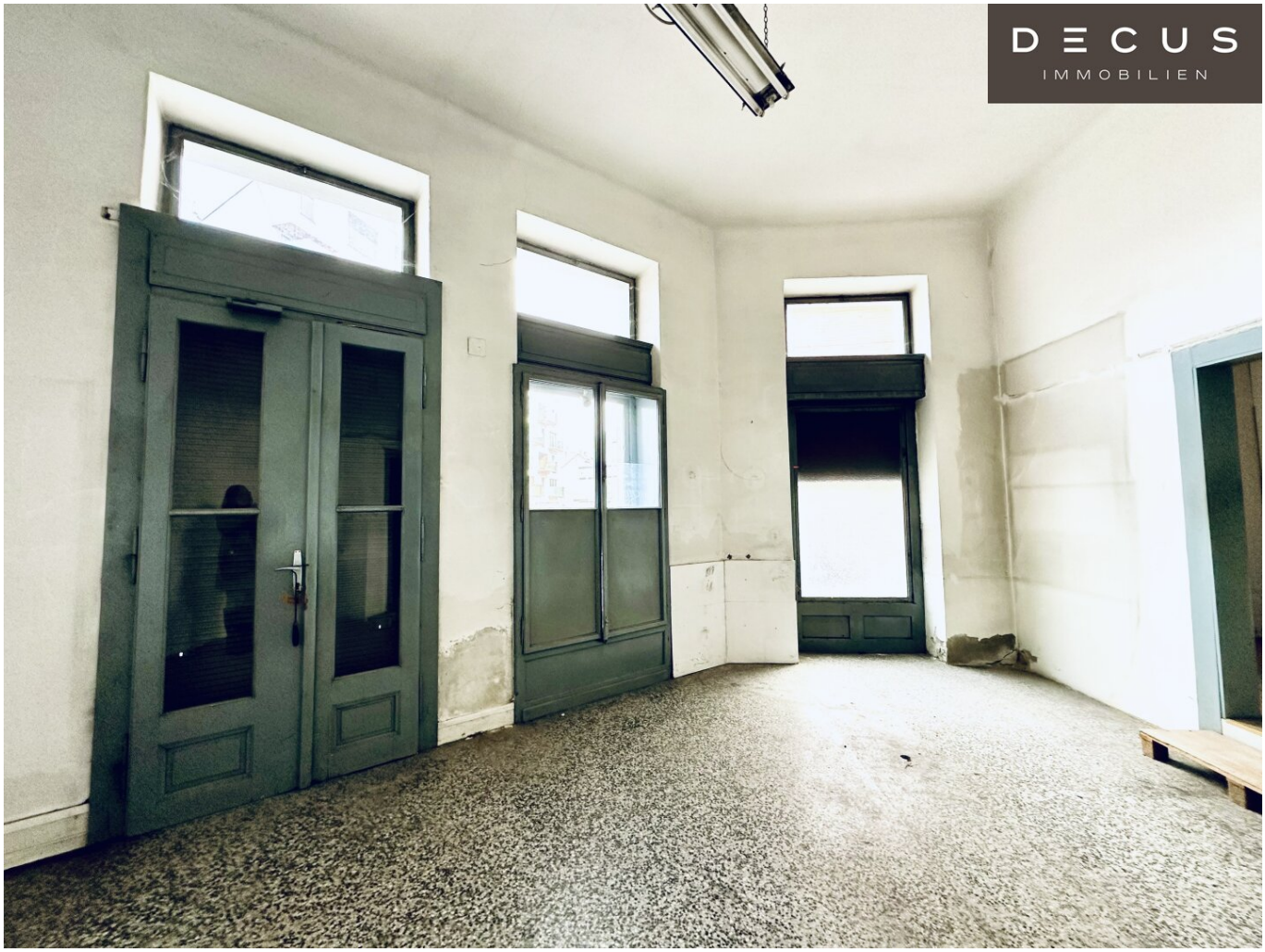
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

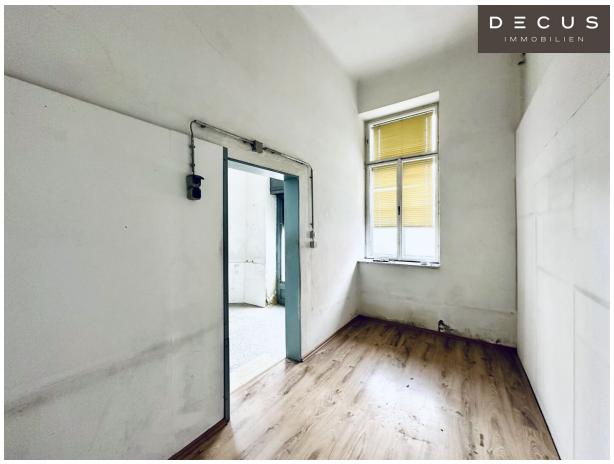
Ihr Ansprechpartner

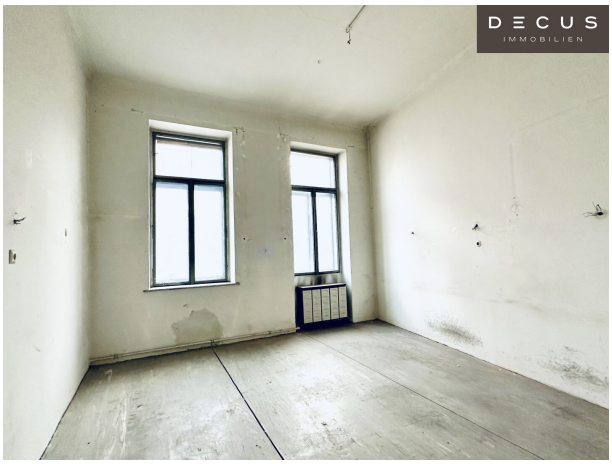
Friederike Limbach

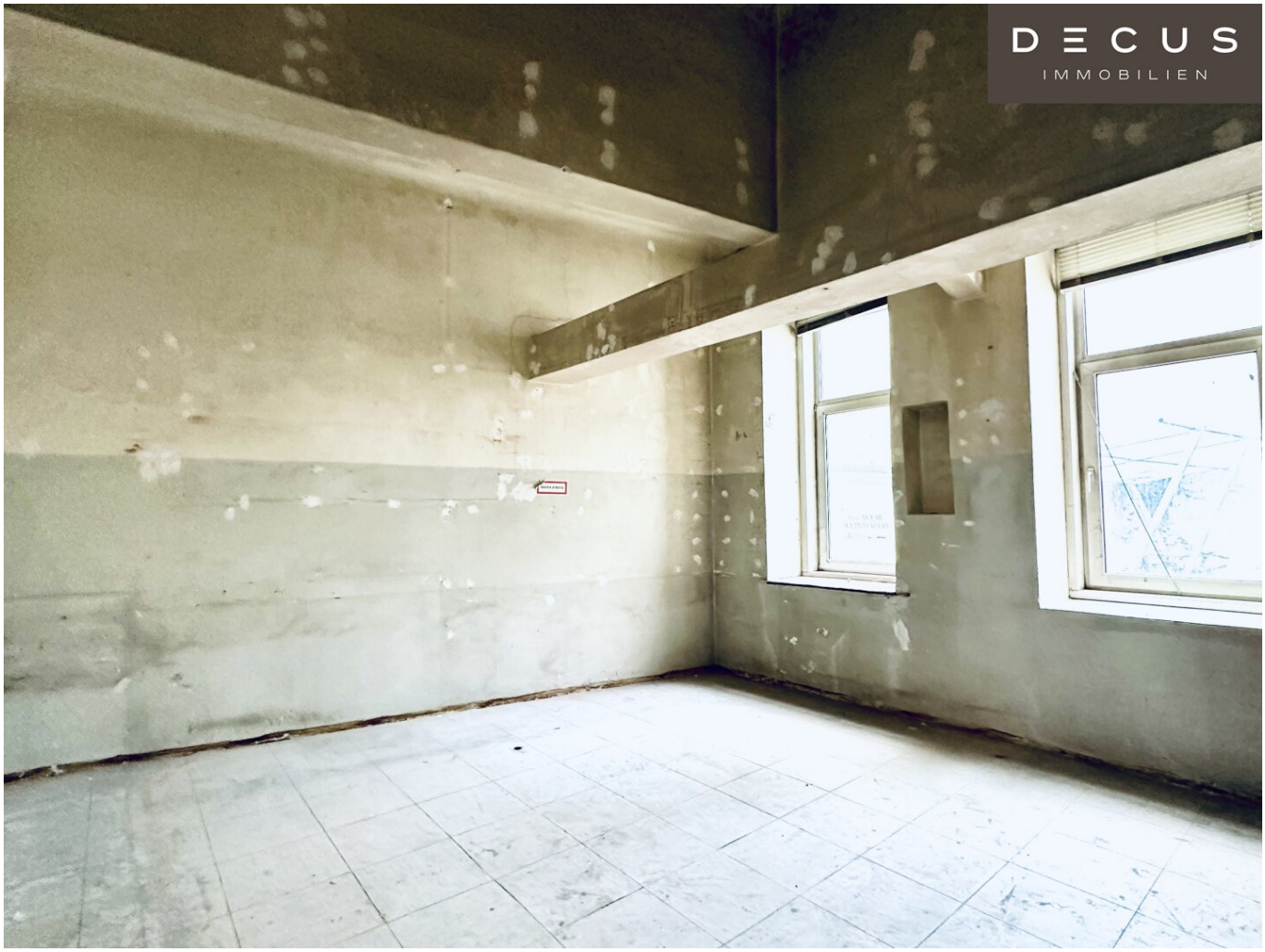
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

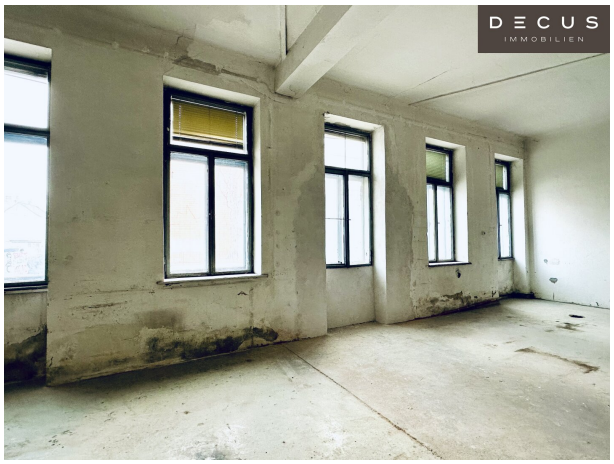
T +43 650 985 16 40
H +43 650 985 16 40

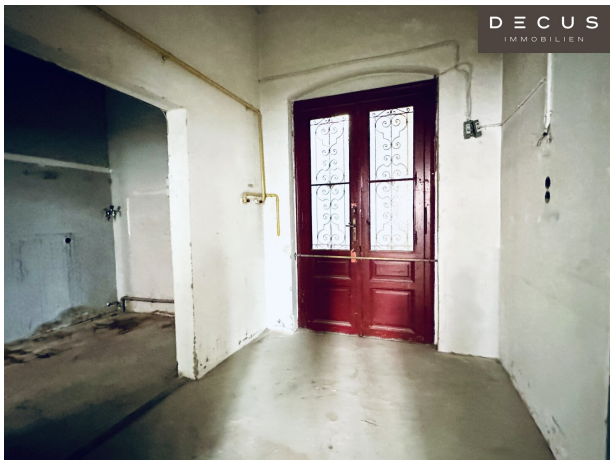












DRUCKEREI FR.J.FASCHING
ZU VERMIETEN
DECUS
IMMOBILIEN
01/35600 10
OFFICE@DECUS.AT
DECUS.AT

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Altbau-Liegenschaft befindet sich gut sichtbarer Lage.

Im Erdgeschoss gelangt ein **derzeit** noch **unsaniertes Ecklokal** zur **unbefristeten Vermietung**.

Sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sind durch die nahegelegene Meidlinger Fußgängerzone und den Meidlinger Markt in wenigen Schritten bestens zu erreichen.

Der Wilhelmsdorfer Park sorgt im fußläufigen Umkreis für Erholung.

Die ehemalige Druckerei mit eigenem Straßenzugang bietet dem Mieter mit einer Flächengröße von ca. 225 m² eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, wie z B.

- Supermarkt
- Studio (z. B. Sport, Tanz, etc.)
- Drogerie
- Atelier
- Warenhandel
- Werkstatt
- Büro
- uvm.

Die Erdgeschossfläche bietet eine großzügige Raumhöhe und viele Varianten in der Gestaltung der Räumlichkeiten.

Ausstattung: dzt. unsaniert

- 2 Straßenzugänge
- dzt. 3 Eingänge (über das Stiegenhaus), nach Sanierung gibt es 1 Eingang über das Stiegenhaus
- hell
- hohe Räume
- dzt. 8 Räume und Nischen

- dzt. 1 WC
- keine klassischen Auslagenfenster
- **Fußbodenheizung und Kühlung werden vom Vermieter hergestellt**
- **Übergabe der Einheit: belagsfertig**
- **weitere Adaptierungs-/Änderungswünsche können in Abstimmung mit dem Vermieter berücksichtigt werden**

Anmerkung:

- unecht-steuerbefreite Mieter nach Rücksprache
- Innenansichten | dzt. unsanierter Zustand

Mietvertrag: unbefristet, Kündigungsverzicht 1 Jahr und 6 Monate bzw. nach Vereinbarung

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtungsgebühr: € 360,00/brutto/einmalig

Mietvertragsvergebührung: € 1.275,00/brutto/einmalig

Die **Betriebskosten** von ca. € 2,12/m²/Monat/netto (exkl. Heizung, Strom) verstehen sich als zirka Angaben.

Miete: € 2.475,00/Monat/netto

Betriebskosten: ca. € 476,08/Monat/netto

Gesamtmiete inkl. BK und Ust.: € 3.541,30/Monat exkl. Heizung und Strom

Energieausweis vom liegt vor:

Heizwärmebedarf: 200,5kWh/m².

fGEE 2,99

Verkehrsanbindung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich U4 | U6: Station Längenfeldgasse; U6: Station Niederhofstraße;

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Friederike Limbach** unter der Mobilnummer **+43 650 985 16 40** und per E-Mail unter **limbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern

besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap