

**BÜRO/Geschäftslokal/Ordination/Labor: ERSTBEZUG
nach Top-Sanierung, Nähe Meidlinger Hauptstraße, U4/U6**



generalsaniertes Haus

Objektnummer: 1609_42394
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krichbaumgasse 38
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	119,95 m ²
Verkaufsfläche:	119,95 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.519,93 €
Kaltmiete (netto)	1.732,08 €
Kaltmiete	2.099,94 €

Ihr Ansprechpartner



Irene Mattes-Grinaphidis

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 278
H +43 676 52 13 278

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

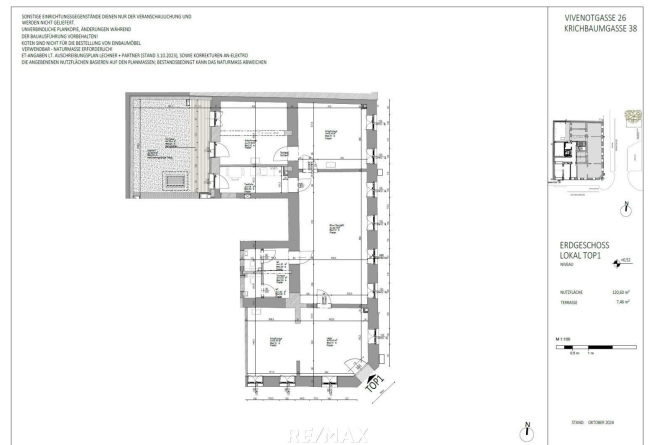












Objektbeschreibung

Die generalsanierten Räumlichkeiten befindet sich in einer verkehrsberuhigten Top-Lage des 12. Bezirks, zwischen Meidlinger Markt und Meidlinger Hauptstraße, in Gehdistanz zur U6-Station "Niederhofstraße" bzw. zur U4-Station "Meidling Hauptstraße". In einem charmanten, hochwertig sanierten Gründerzeithaus wurden eine Gewerbefläche im Erdgeschoß und darüber 17 Wohnungen entwickelt. Die Immobilie ist bestens als Büro, Ordination, Labor, sowie als Geschäftslokal geeignet. Zu beachten ist: Das Objekt verfügt zwar über zahlreiche Fenster, jedoch über keine großflächigen Auslagen. Bei einer Vermietung als Ordination wird die Miete um den entgangenen Vorsteuerabzug erhöht. Die Ausstattung entspricht höchstem Standard: viele Steckdosen 5 hohe, helle Räume effiziente Beleuchtung Fußbodenheizung mehrere Wasseranschlüsse Teeküche möbliert mit allen Geräten 2 WC barrierefreier Zugang straßenseitig Der Fußboden wird auf Kosten des Vermieters nach den Wünschen des Mieters verlegt. Eine entzückende, kleine Innenhofterrasse bietet ein angenehmes Ambiente für Kaffeepausen. Das Objekt wird zunächst befristet auf 5 Jahre vermietet, eine Verlängerung ist möglich. NFL: 119,95 m² Terrasse in den Innenhof: 7,54 m² Rechtliche Hinweise: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Gemäß dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1732,08	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	335,86	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	32	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	419,99	

Gesamtbetrag	€	2519,93	
