

**ruhige Souterrain-Gewerbe-/Bürofläche zur unbefristeten
Miete ** sanierungsbedürftig - keine Gastronomie ****



Objektnummer: 25200

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1911
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	183,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 145,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	1.204,02 €
Miete / m²	4,37 €
Betriebskosten:	404,02 €
USt.:	240,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien







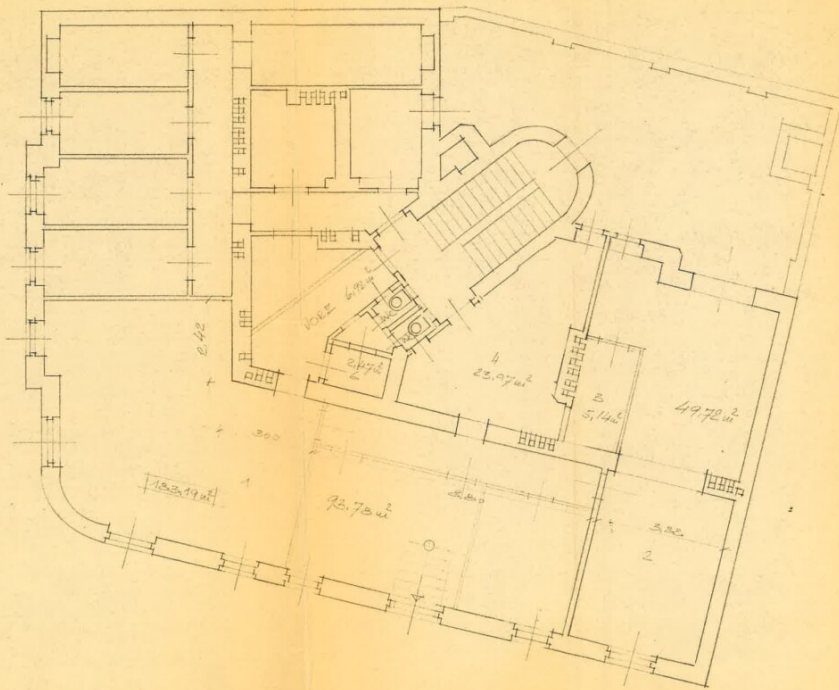












Kaleel 14100

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) : www.sulek.immobilien/besichtigung

Herzlichen Dank!

Hinweis: *Die Bilder weichen vom Grundriss ab. Eine Skizze wird zeitnach nachgereicht.*

Liegenschaft.

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine praktisch aufgeteilte Gewerbefläche in der Auhofstraße, 1130 Wien. Das vielseitig nutzbare Mietobjekt befindet sich im **Souterrain (nicht barrierefrei)** in einem ruhigen Wohngebiet und ist nicht barrierefrei zu erreichen. Es sind gewisse Adaptierungsarbeiten notwendig.

Zu den Eckdaten:

- ca. 188 m² große Nutzfläche mit praktischer Aufteilung
- Altbau, aktuell 4 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- 2 WCs
- Abstellraum/Lagerraum
- straßenseitiger Eingang sowie über das Stiegenhaus

Die Gewerbefläche ist aufgrund der vielen Fenster (Teilweise hofseitig & straßenseitig) als hell zu beschreiben.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Die Kosten für Strom, & Gas werden nach Verbrauch zusätzlich verrechnet.

Gut zu Wissen:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage von Bilanzen oder sonstige Gehaltsnachweise (Einkommensteuernachweis etc.).
- Wenn vorhanden bitten wir vorab um Firmenbuchauszug und/oder ihr Firmenkonzept.

Lage/ Infrastruktur.

Aufgrund der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Lage als außerordentlich gut zu beschreiben. In unmittelbarer Fußnähe (150m) befinden sich alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte (Merkur, Bipa, Billa) sowie ein OBI und Mediamarkt. Zudem sind Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken in nur wenigen Minuten zu erreichen. Das Erholungszentrum Lainzer Tiergarten und Freizeiteinrichtungen wie Tennisclubs und der Streckerpark bieten Möglichkeiten zur sportlichen Aktivitäten im Freien. Der Ortskern Ober St. Veit ist in unmittelbarer Nähe, dort befinden sich Wiener Traditionsheuriger und erstklassige Restaurants.

Verkehrsanbindung.

Die U4 U-Bahn-Station Ober St. Veit erreichen Sie in nur 2 Gehminuten, ebenso die Haltestellen der Autobuslinien 54A&B Richtung Ober St. Veit und 47A Richtung Unter St. Veit.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto ideal angeschlossen durch die Westeinfahrt, sowie die A23; die Wiener Innenstadt erreichen Sie binnen 20 Minuten sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits oder um telefonische Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap