

## Schäffergasse 22: kultiges Geschäftslokal in sehr guter Lage



**Objektnummer: 25240**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.608,33 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,33 €
<b>USt.:</b>	321,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





















# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#) oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Das Büro/Gewerbefläche

Im Erdgeschoss steht eine rund 120 m<sup>2</sup> große Büro/Geschäftslokalfläche zur befristeten Vermietung, welche nach Belieben gestaltet werden kann. Neben der Hauptfläche besteht ein Lager/Erweiterungsfläche am Ende des Ganges mit weiteren 45m<sup>2</sup>.

### ECKDATEN:

- Gesamtfläche 120m<sup>2</sup> plus optional 45m<sup>2</sup> (netto € 500 zzgl BK € 79,16 und 20% USt)
- Mietvertragslaufzeit 5 Jahre befristet (in Absprache auch länger)
- monatliche Kosten: rd. **1.930,00 €** (inkl. 20 % USt.)
- Diese helle Büroeinheit besteht aus einem Vorraum, 3 Bürozimmer, Küche, Abstellraum/Archivraum und WC
- einem großzügigen Lager (optional)
- 2 Eingänge (Straßenseitig und über das Stiegenhaus)

### Lage/ Infrastruktur.

Das Haus befindet sich in der Schäffergasse 22, unweit vom Schlossquadrat / Margaretenplatz entfernt. Die Lage bietet neben vielfältiger Kulinarik auch Einkaufsmöglichkeiten und eine trendige Entwicklung auf der Margaretenstraße mit einer Vielzahl von Geschäften an. Die Liegenschaft ist optimal an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz angebunden: Bushaltestellen der Linie 12A und 59A. Auch der 13A und die U-Bahn Station "Pilgramgasse" der Linie U4 befinden sich in Gehreichweite. Für eine perfekte Nahversorgung sorgt z.B. der nahegelegene Billa oder Spar. Auch der Wiener Naschmarkt ist fußläufig erreichbar.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme unter [ps@sulek.immobilien](mailto:ps@sulek.immobilien) oder unter +43 660 1991988**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap