

# GESCHÄFTSLOKAL IN SEHR GEFRAGTER LAGE DES 9. BEZIRKS ZU MIETEN



**Objektnummer: 1144884/2**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	366,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 221,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaltmiete (netto)	7.332,80 €
Miete / m <sup>2</sup>	20,00 €
Betriebskosten:	835,94 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

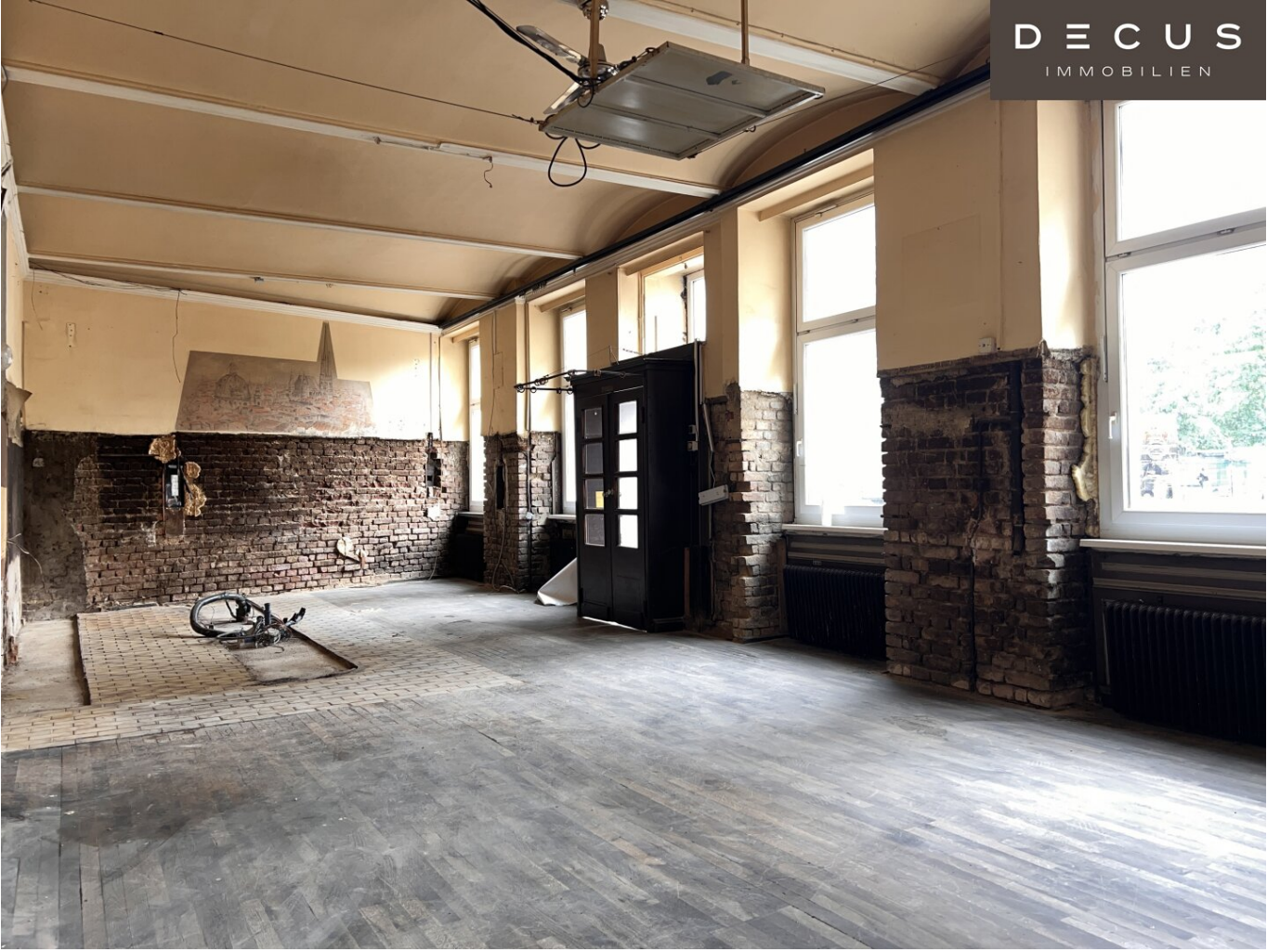


**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

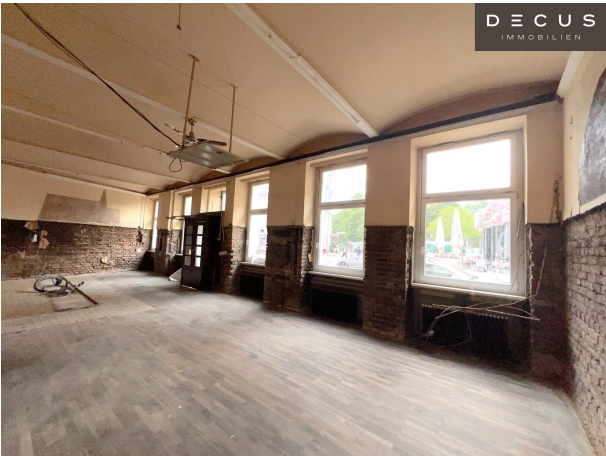
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66  
F +43 1 35 600 10

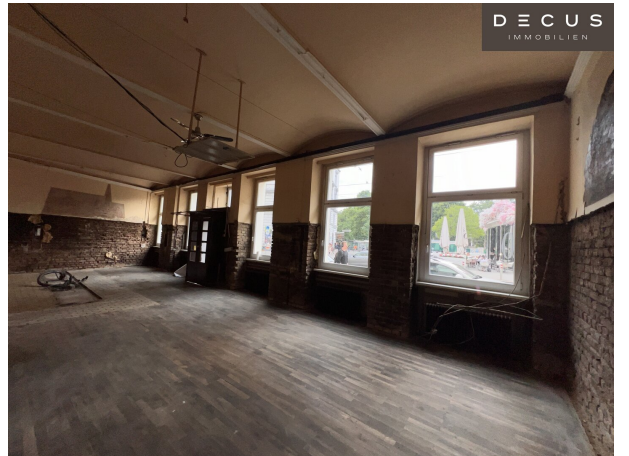
DECUS  
IMMOBILIEN



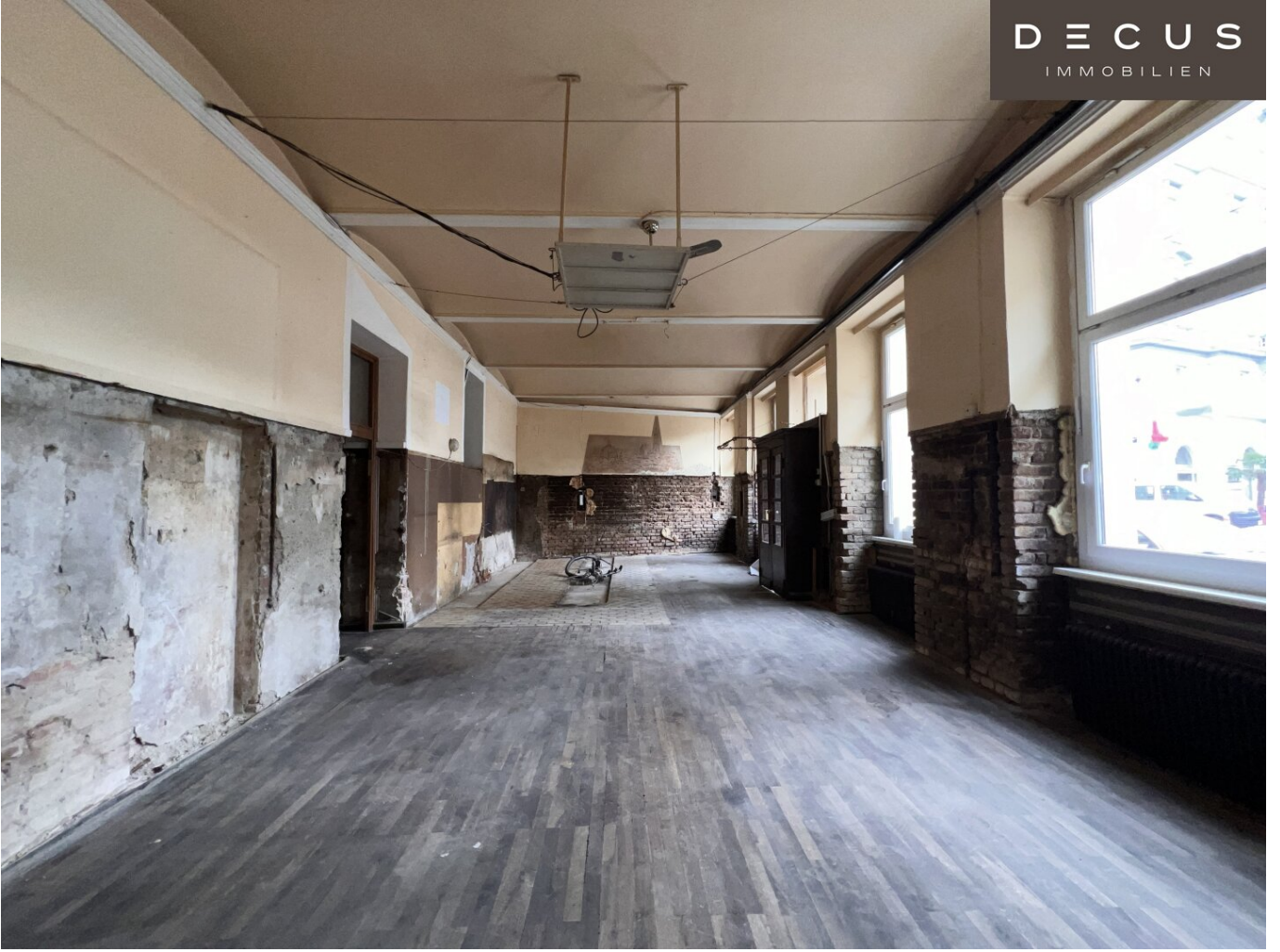
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

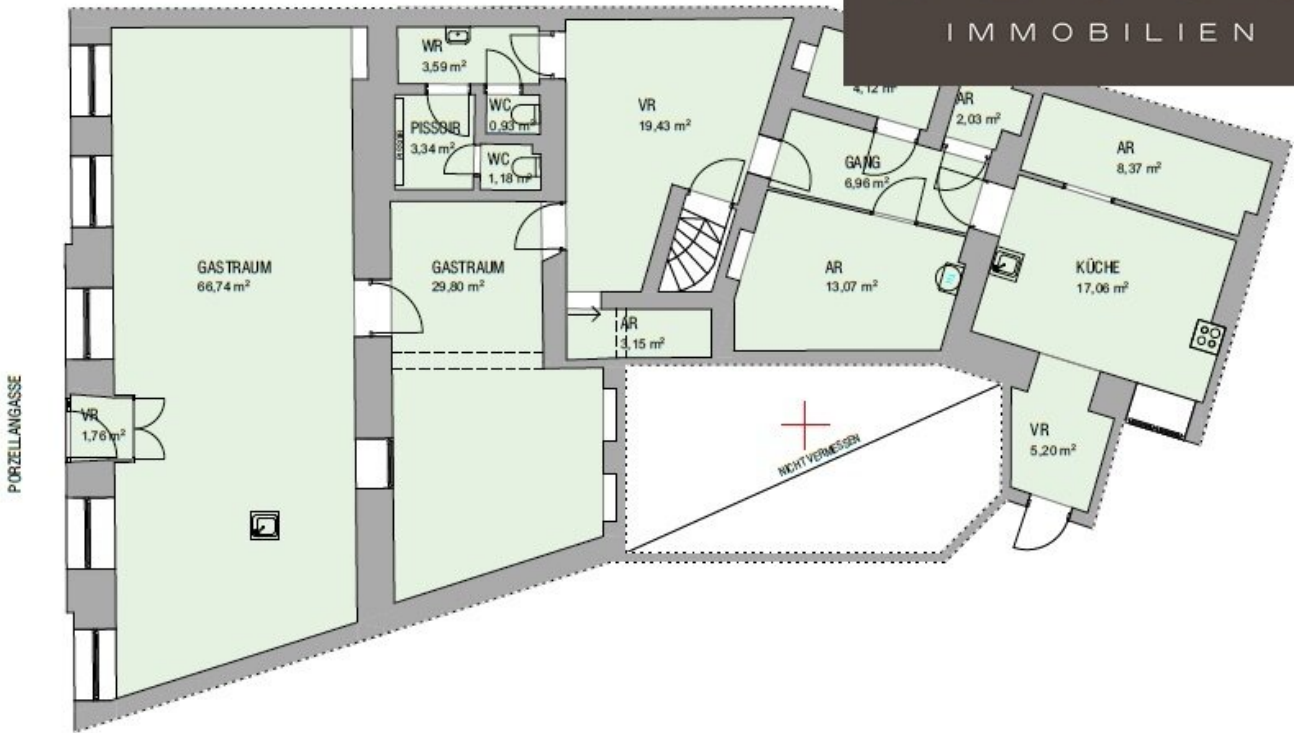


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Objekt und Lage:

Die Altbauliegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk, genauer gesagt im beliebten **Servitenviertel**. Dieser Bereich ist einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet viele unterschiedliche Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Schulen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich das **Palais Liechtenstein**, das **Lycée Francais** und mehrere **Institute der Universität Wien**.

Das **Betriebskosten-Akonto** ist ohne Heizkosten und zuzüglich 20% Umsatzsteuer zu verstehen.

Mietvertrag: befristet, 10 Jahre

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

## FACTS:

### Raumeinteilung - Erdgeschoss:

- barrierefreier Straßenzugang von der Porzellangasse
- hell
- große Fenster
- großzügiger Gastraum
- Heizung mittels Gasetagenheizung
- **barrierefrei**
- keine Gastronomie möglich

Unter dem Lokal befindet sich ein großzügiger Keller, welcher auch zum Mietgegenstand gehört.

## Verkehrsanbindung:

Direkt vor dem Geschäftslokal befindet sich die Haltestelle "**Bauernfeldplatz**" der Straßenbahnlinie D. Der Franz-Josefs-Bahnhof ist nur zwei Stationen mit der Straßenbahn entfernt und auch die Anbindung an die U-Bahn-Linie U4 mit der Station "Friedensbrücke" ist sehr gut.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap