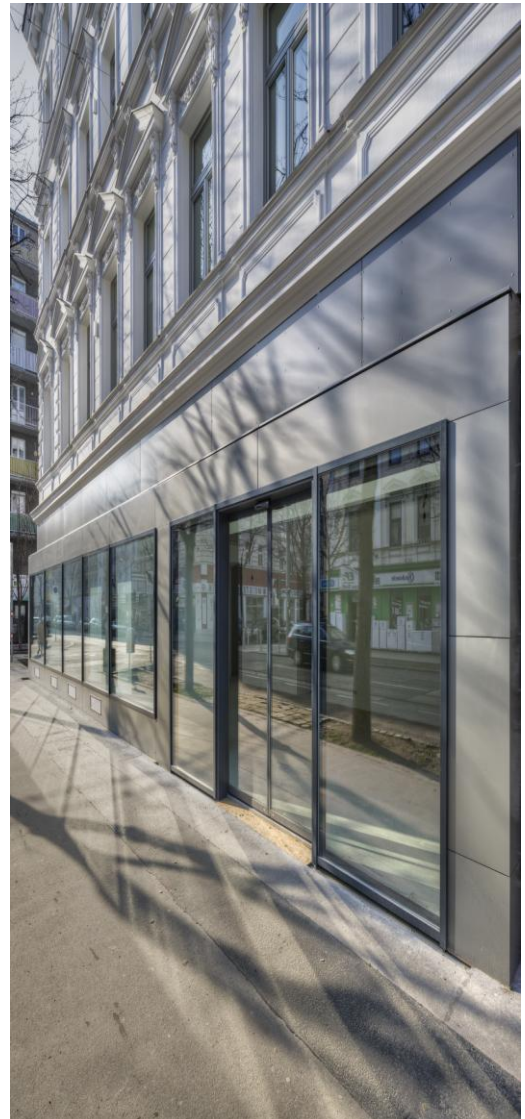


Geschäftslokal
nähe Wallensteinplatz

Geschäftslokal | Miete | Wien

Objekt **Klosterneuburger Straße 43**
1200 Wien

OBJEKTFOTOS

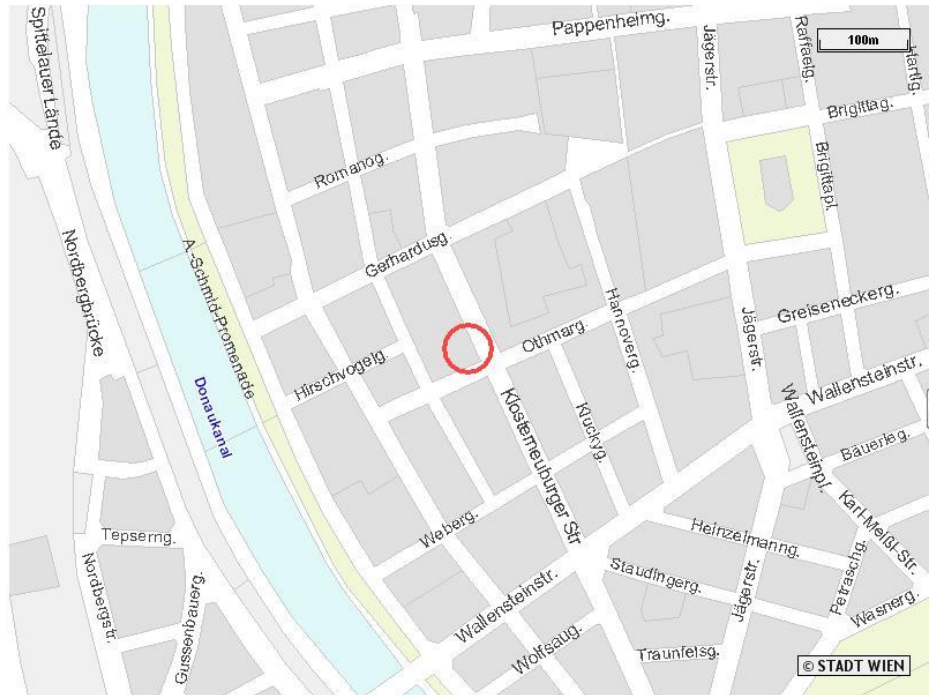


ADRESSE

STRASSE / GASSE Klosterneuburger Straße 43 / Othmargasse 17
PLZ, ORT 1200 Wien
GRUNDBUCH EZ 1238 KG 01620 Brigittenau

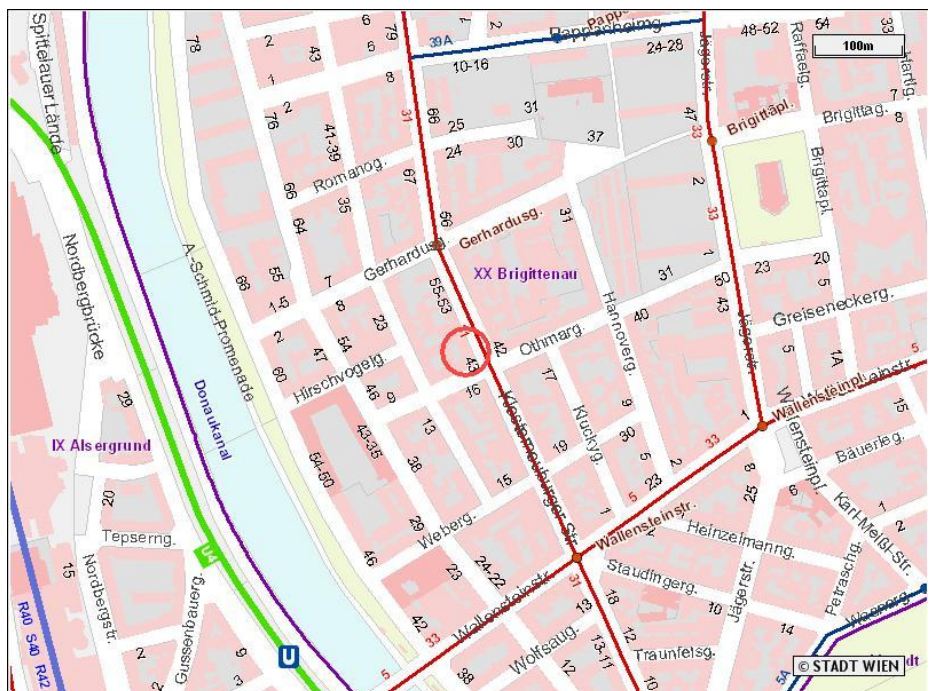
LAGE

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Wallensteinplatz: Die frequentierte Klosterneuburger Straße ist eine belebte Geschäftsstraße, die zur Wallensteinstraße führt.



INFRASTRUKTUR

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut – es sind nur wenige Gehminuten zu den Straßenbahnlinien 5 und 33. Die U4 Station Friedensbrücke ist fußläufig erreichbar.



OBJEKT / GESCHÄFTSLOKAL

BAUJAHR / ART DES HAUSES	um 1900																
UMBAU / SANIERUNG	Die Immobilie befindet sich in sehr gutem, neuwertigen Zustand. Die Liegenschaft wurde 2013 – 2015 umfassend saniert und das Dachgeschoss ausgebaut.																
MIETOBJEKT	Geschäftslokal																
BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG	Erdgeschoss : großer Verkaufsraum mit zwei langen Schaufensterfronten (Klosterneuburger Straße / Othmargasse), 3 Eingängen (jew. seitlich und am Eck) und Vorbereitung für diverse Nassräume. Untergeschoss : Lagerflächen, intern verbunden mit Treppe zum EG. Die Lagerfläche ist auf Wunsch um 20 m² erweiterbar. Sonstiges : EG-Fläche barrierefrei zum Gehsteig, neuer EG-Stahlbetonboden, Fußbodenheizung, Lastenlift möglich, Abluftsystem (über Dach) für Entlüftungsanlage vorbereitet, neue Portale für Werbekonzept vorbereitet, Elektroleitungen vorbereitet. Raumhöhe 3,70 Meter im EG / 2,00 Meter im UG.																
ZUSTAND	„Edelrohbau“ zum Selbstbau																
FLÄCHEN	<table><tr><td><u>Nutzung</u></td><td><u>Lage</u></td><td><u>Fläche</u></td><td></td></tr><tr><td>Verkauf</td><td>EG</td><td>225 m²</td><td></td></tr><tr><td>Lager</td><td>Keller</td><td><u>105 m²</u></td><td>um 20 m² erweiterbar</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td></td><td>330 m²</td><td></td></tr></table>	<u>Nutzung</u>	<u>Lage</u>	<u>Fläche</u>		Verkauf	EG	225 m²		Lager	Keller	<u>105 m²</u>	um 20 m² erweiterbar	Gesamt		330 m²	
<u>Nutzung</u>	<u>Lage</u>	<u>Fläche</u>															
Verkauf	EG	225 m²															
Lager	Keller	<u>105 m²</u>	um 20 m² erweiterbar														
Gesamt		330 m²															
LAUFENDE KOSTEN (AKONTI)	<table><tr><td><u>Nettomiete</u></td><td><u>Betriebskosten*</u></td><td><u>Bruttomiete**</u></td><td></td></tr><tr><td>€ 3.950,50</td><td>€ 894,98</td><td>€ 5.813,98</td><td><u>Verhandlungsbasis</u> !</td></tr></table> * inkl. Haus-BK, Lift, Kaltwasser, Warmwasser und Heizung abhängig vom Verbrauch, netto ** (inkl. 20% USt) / pro Monat	<u>Nettomiete</u>	<u>Betriebskosten*</u>	<u>Bruttomiete**</u>		€ 3.950,50	€ 894,98	€ 5.813,98	<u>Verhandlungsbasis</u> !								
<u>Nettomiete</u>	<u>Betriebskosten*</u>	<u>Bruttomiete**</u>															
€ 3.950,50	€ 894,98	€ 5.813,98	<u>Verhandlungsbasis</u> !														
MIETBEGINN	sofort																
MIETDAUER	befristet – nach Vereinbarung																
MIETNEBENKOSTEN	Kautions 12 Bruttomonatsmieten für 12 Monate, € 70.000 danach Reduktion auf 6 Bruttomonatsmieten möglich € 35.000 Vergebührung (Finanzamt) 1% der Gesamtmiete (der Dauer) Vermittlungshonorar bezahlt der Vermieter (kein Mieterhonorar) Vertragserrichtung zahlt Vermieterin																
ENERGIEAUSWEIS / GÜLTIG	C / HWB 64 kWh/m²a / fGEE 1,25 bis 08.08.2024																
SONSTIGES	Generalsanierung (geförderte Sockelsanierung nach WWFSG) mit Aufstockung und Dachbodenausbau. Ein Schanigarten beidseitig entlang Eckeingang ist wahrscheinlich möglich - Behördenabstimmung / -genehmigung notwendig. Es gibt keine(n) Investitionsablässe/Baukostenzuschuss. Müll ist hausfremd zu entsorgen / Werbekonzept (Fassade) ist abzustimmen. Wertsicherung jährlich zum VPI 2010																

KONTAKT

ANSPRECHPARTNER	Mag. Martin Westendorf
TEL.	+43 1 532 1868-17
MOBIL	+43 699 1 341 8811
E-MAIL	mw@vermont.at
ANSCHRIFT	Vermont Immobilien Ges.m.b.H. Kohlmarkt 6 / Wallnerstraße 2 A-1010 Wien
WEBADRESSE	www.vermont.at

Rechtshinweise: Hiermit kommen wir unserer besonderen Aufklärungspflicht gemäß § 17 MaklerG nach und geben bekannt, dass wir ausdrücklich nur für den Abgeber resp. Vermieter, also nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig sind, nur diese Interessen vertreten und deshalb dem Mieter / Nutzer kein Vermittlungshonorar verrechnet wird; weiters besteht hier ein wirtschaftliches und / oder familiäres Naheverhältnis.

Wir weisen auch darauf hin, dass sich alle Angaben als unverbindliche „circa-Angaben“ verstehen und ohne Gewähr sind. Alle Angaben verstehen sich daher unverbindlich und freibleibend – Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir verweisen auf das übergebene Merkblatt / Informationsblatt v.a. für Konsumenten. Stand : 16.07.2015 / alles Vorangegangene hiermit ungültig.