# MUSEUMSQUARTIER - VOLKSTHEATER Büro oder Verkaufsfläche in Stadtnähe



Liebes Geschäftslokal am unteren Zipfel des 7. Betzirks. 2 Geschosse - untere Ebene rund 30m² inkl große Toilette mit Waschgelegenheit.

Das obere Geschoss ist eingeschränkt nutzbar (Achtung Gewichtsbeschränkung, kein Raum für Mitarbeiter!!!). Für die Anmietung ausgeschlossen sind jegliche Art der Verabreichung von Speisen und Getränken wie Gastronomie und Lebensmittel, sowie lärmende Betriebe.

Ist das interessant für Sie?

#### **Ausstattung bis Zustand**

Waschraum/WC, beheizt wird das Lokal elektrisch.

#### **Der Energieausweis**

Energieausweis aus 03-2018 Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 698 Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): G Gesamtenergieeffizienz (GEE): 5,01 Klasse Gesamtenergieeffizienz (Werte von A++ bis G): G

#### Besonderheiten

Das Lokal ist aktuell von uns - FELIX Immobilien, gemietet. Wir haben eine elektrische Heizung installiert - großer Strahler und Gebläse (das Gebläse kann via SmartHome betrieben werden). Investersatz 1.460,- zuzgl. Ust

### Wo befindet sich diese Immobilie?

In dem Wohnhaus Burggasse 5, 100 Meter vom Volkstheater. Unmittelbar befinden sich das Museumsquartier, Spittelberg und Ring oder Mariahilferstraße. Das Residenz-Hotel "Sans Souci" sorgt für noch mehr Abwechslung.

## Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (798,22) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

- Kaution 3.600,-,
- Vergebührung Finanzamt
- Miete August (1. Monatsmiete)
- Investersatz 1.752,- inkl. 20%Ust
- Honorar 3 BMM (2.395,08 inkl. 20%Ust)

Kosten bei Anmietung gesamt: 9.023,81

Ansprechpartner: Marieluise Engelmann Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

 ObjektNr:
 21 4002

 Ort:
 1070 Wien

 Nähe:
 Volkstheater

Geschäftsfläche: 30,20m²
Nutzfläche: 52,50m²
Zimmer: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 798,22 EUR 574,23 Miete netto: 20% USt: EUR 133,04 Betriebskosten netto: EUR 90,95 Kaution: EUR 3.600 Investersatz: EUR 1.752 Veraebühruna: EUR 478,93 Vermittlungshonorar: EUR 2.394,66

Mietdauer:5 Jahreverfügbar:ab August

Zustand Objekt:durchschnittlichBaujahr:1900Zustand Haus:sehr gutGeschoßanzahl:EG + 3 + DGStockwerk:Erdgeschoss

 HWB-Wert:
 698kWh/m²a

 HWB-Klasse:
 G

 GEE-Wert:
 5,01

 GEE-Klasse:
 G

Lage: sehr gute Stadtlage Verkehrsanbindung: U2/U3 | Bus 48A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

www.felix.immobilien/4002



# Fotos zu Immobilie 21 4002 MUSEUMSQUARTIER - VOLKSTHEATER

























