

Liebes Geschäftslokal am unteren Zipfel des 7. Bezirks.  
2 Geschosse - untere Ebene rund 30m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.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). Investorsatz 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.

- Kautio n 3.600,-,
- Vergebü h rung Finanzamt
- Miete August (1. Monatsmiete)
  
- Investorsatz 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:** 30,20m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 52,50m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**WCs:** 1

**Miete brutto:** EUR 798,22  
**Miete netto:** EUR 574,23  
**20% USt:** EUR 133,04  
**Betriebskosten netto:** EUR 90,95  
**Kautio n:** EUR 3.600  
**Investersatz:** EUR 1.752  
**Vergebü h rung:** EUR 478,93  
**Vermittlungshonorar:** EUR 2.394,66

**Mietdauer:** 5 Jahre  
**verfü gbar:** ab August

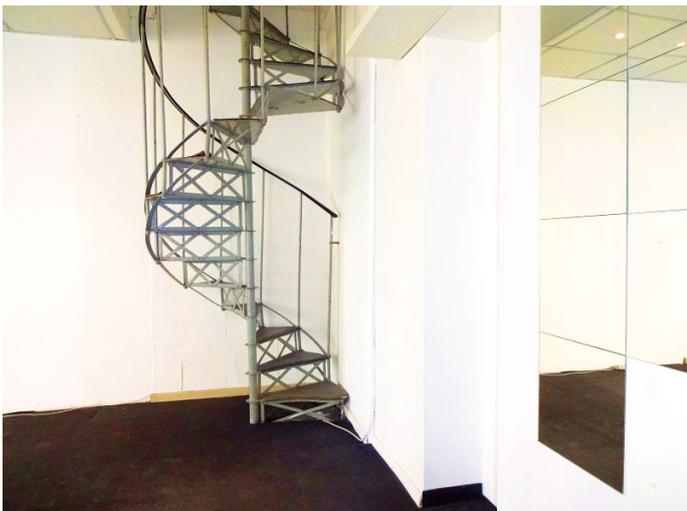
**Zustand Objekt:** durchschnittlich  
**Baujahr:** 1900  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 3 + DG  
**Stockwerk:** Erdgeschoss

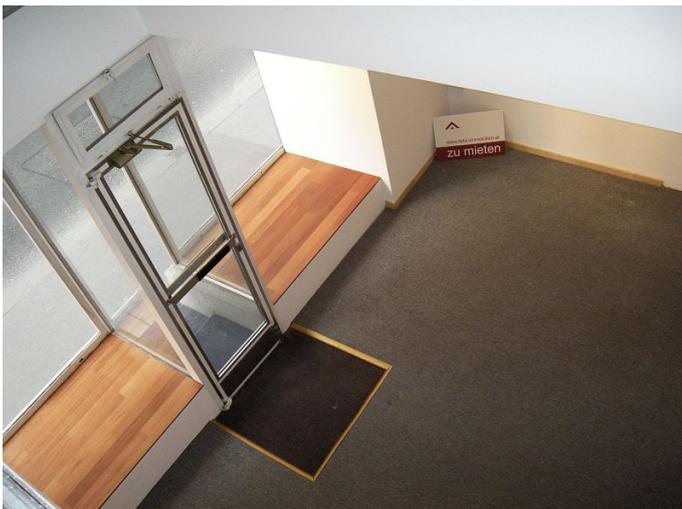
**HWB-Wert:** 698kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** G  
**GEE-Wert:** 5,01  
**GEE-Klasse:** G

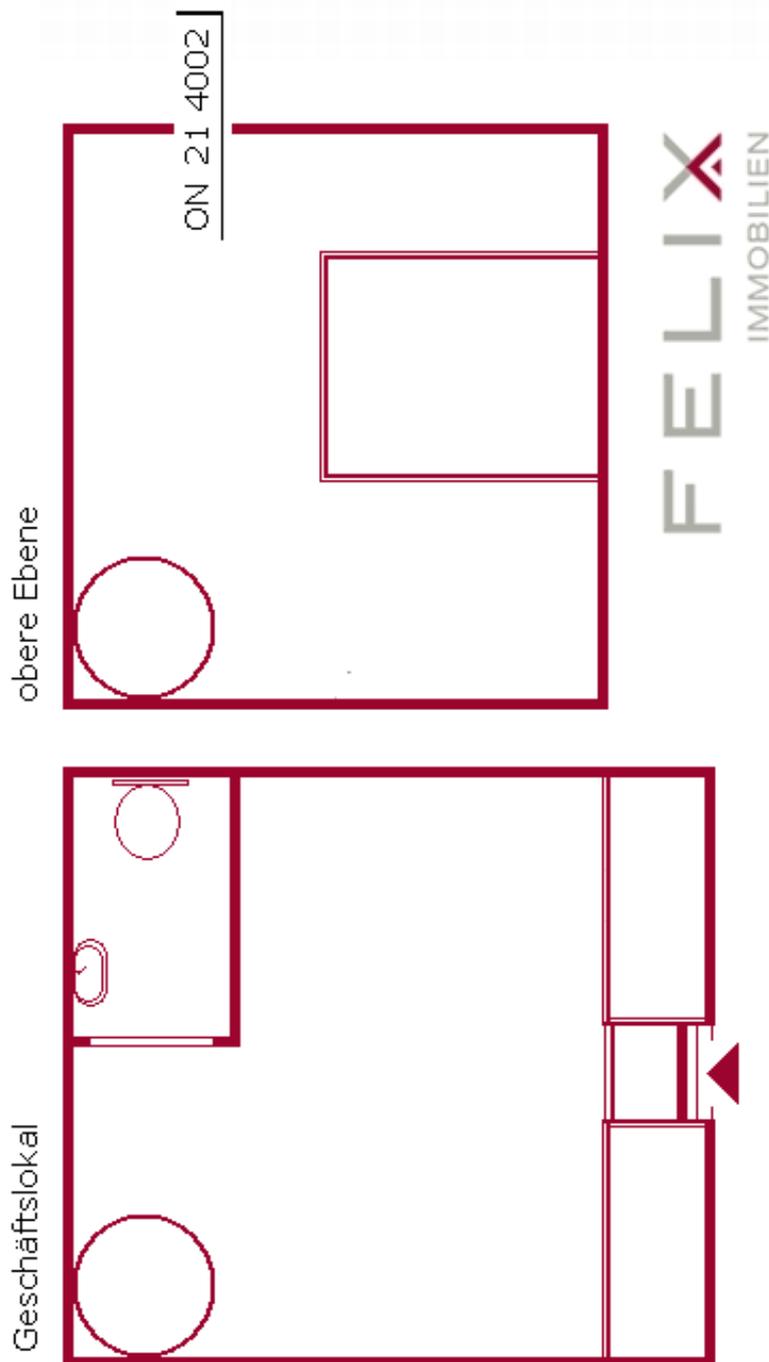
**Lage:** sehr gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U2/U3 | Bus 48A

#### **Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4002**  
**MUSEUMSQUARTIER - VOLKSTHEATER**







[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 857 757 1

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4002**  
**MUSEUMSQUARTIER - VOLKSTHEATER**

