



EXPOSÉ

WIEN, FAVORITEN · LOCAL COMERCIAL

Geschäftslokal/Büro mit schöner Auslage und zusätzlicher 3-Zimmer Wohnung = unbefristet

1.500 €

EN ALQUILER

110 m²

SUPERFICIE

5

HABITACIONES

Geschäftslokal/Büro mit schöner Auslage und zusätzlicher 3-Zimmer Wohnung = unbefristet

1.500 €

EN ALQUILER

Superficie 110 m²

Habitaciones 5

Tipo de inmueble Local comercial

Oferta

En alquiler

Referencia

O2100170131

Geschäftslokal mit schöner Auslage und zusätzlicher 3-Zimmer-Wohnung- unbefristet

Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit zusätzlicher Wohnung – zahlreiche Möglichkeiten für Ihr Geschäftskonzept! (weitere Fotos und Plan gerne auf Anfrage)

Dieses **helle und ansprechend ausgestattete Geschäftslokal** bietet eine **attraktive Kombination** aus Gewerbefläche **und einer separaten 3-Zimmer-Wohnung**. Die Räumlichkeiten werden derzeit als Büro genutzt und eignen sich für zahlreiche Branchen und unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Das Geschäftslokal verfügt über eine schöne Auslage sowie mehrere Büroräume und zusätzliche Nebenräume. Die vorhandene Einrichtung, die Toilettenanlage und die bereits geschaffene Ausstattung bieten eine gute Grundlage für eine unkomplizierte Weiterführung oder eine individuelle Nutzung.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 110 m² Gesamtfläche inklusive Wohnung
- Helles Geschäftslokal mit schöner Auslage
- Getrennt nutzbare Büroräume/bzw ein Büroraum sowie ein Aufenthaltsraum
- Zusätzliche Nebenräume und Vorbereitungsküche
- Bestehende Büroeinrichtung und umfangreiche Ausstattung
- Separate 3-Zimmer-Wohnung mit eigener Küche, Geschirrspüler und Kühlschrank sowie Badezimmer mit WC
- Wohnung derzeit um € 900,- brutto vermietet – Übernahme des bestehenden Mietverhältnisses oder Eigennutzung nach Vereinbarung möglich
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchen

- Keine Vollgastronomie vom Eigentümer erwünscht, über Gastro-light kann gesprochen werden.

Mietkonditionen

Monatliche Gesamtmiete für das Geschäftslokal inkl. der Wohnung: € 1.500 brutto inklusive 20 % USt.

Die Gesamtmiete beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten und die Manipulationsgebühr.

Strom und Gas sind gesondert zu bezahlen.

Die zusätzliche Wohnung ist derzeit um € 900 brutto monatlich vermietet. **Dadurch besteht die Möglichkeit, laufende Mieteinnahmen zu erzielen und die monatliche finanzielle Belastung entsprechend zu reduzieren.**

Ablöse und Übernahme

Für die vorhandene Einrichtung, die bereits vorgenommenen Einbauten und die umfangreiche Ausstattung wird eine Ablöse von **€ 50.000 auf Verhandlungsbasis** seitens des Vormieters angestrebt. Die konkrete Übernahme sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen sind individuell zu vereinbaren. Ein bestehendes Weitergaberecht ist derzeit vorhanden; die Details und die Gestaltung eines allfälligen neuen Mietvertrages sind mit dem Vermieter abzuklären.

Ein vielseitiges Objekt für Unternehmer, Dienstleister und kreative Geschäftskonzepte, die Gewerbefläche und Wohnen miteinander verbinden möchten.

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Die Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz..

Eine **attraktive Lage für alle, die großzügige Räumlichkeiten mit guter Erreichbarkeit** verbinden möchten.

MONATLICHE KOSTEN

Hauptmietzins netto: € 973,48
Betriebskosten netto: € 275,02

Gesamtsumme netto: € 1,250,-
20 % Umsatzsteuer: € 250,-

GESAMTMIETE BRUTTO: € 1.500,-

Strom und Gas sind separat zu bezahlen.

EINMALIGE KOSTEN

Kaution: 3 BMM

Vertragsvergebühung Finanzamt lt GG.

Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

Hinweis:

Sämtliche Angaben erfolgen auf Grundlage der Informationen des Vormieters. Die Immobilienmaklerin tritt ausschließlich als Vermittlerin auf.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Vorhabens zu unterstützen!

Ihr Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Nebenkostenübersicht

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

Vergebühung des Mietvertrages laut §33TP5GebG

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES

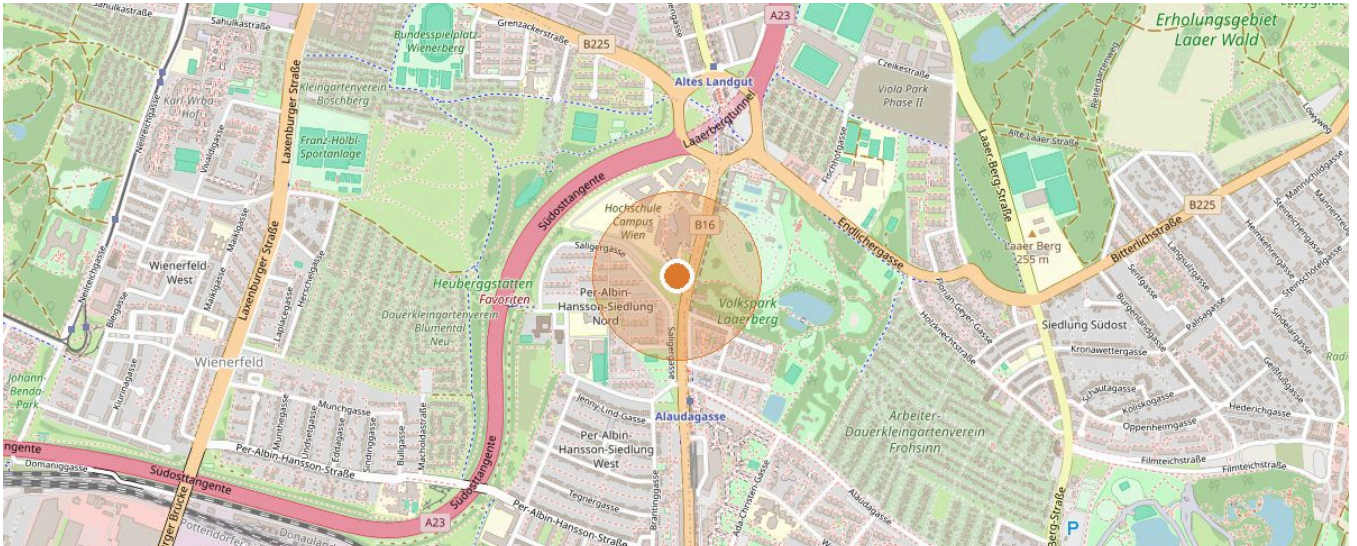


MÁS DETALLES

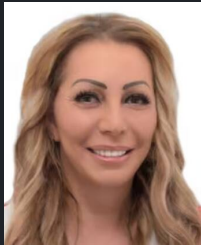
Tipo de calefacción	Calefacción individual
Distrito	Wien
Barrio	10. Favoriten
Ubicación	W Süden
Alquiler neto sin gastos	973,48 €
Alquiler sin gastos	1.500 €
Alquiler con gastos e IVA incluidos	1.500 €
Gastos de comunidad mensuales	275,02 €
Calefacción incluida en el alquiler	No
Gastos de explotación sin IVA	275,02 €

Alquiler total	1.500 €
Costes totales	1.500 €
Comisión del inquilino	3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Observaciones sobre el precio	inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK
Fianza	BMM Überweisung
Superficie total	110 m²
Superficie adicional	110 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1100 Wien, Favoriten · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Verena Latinovich

Móvil: +43 660 48 07 274

Correo: v.latinovich@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170131 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.