PE PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

1140 Wien | Loft / Atelier | Objektnummer: 464784494

NÄHE ALLIANZ-STADION: Schöne Geschäftsfläche für Cafè, Shop, Tanzstudio, Büro – komplett neu saniert!



MIETE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
€ 1.088	108 m²	5	1898



Ihr Kontakt bei uns

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli

+43 664 154 40 66 | gp@pe-immo.at |

PE PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

NÄHE ALLIANZ-STADION: Schöne Geschäftsfläche für Cafè, Shop, Tanzstudio, Büro – komplett neu saniert!





Beschreibung

SCHÖNE GESCHÄFTSFLÄCHE MIT 5 RÄUMEN IN SEHR GUTER LAGE!

Diese helle, komplett neu sanierte Geschäfts-/Bürofläche mit ca.108qm befindet sich im EG eines Gründerzeit-Zinshauses mit insgesamt 12 Wohnungen in ruhiger Lage nähe dem Hanusch-Krankenhaus, dem Otto-Wagner-Areal sowie dem Allianz-Stadion.

Über den straßenseitigen Eingang betritt man einen besonders großzügigen und repräsentativen Raum mit ca. 40qm. Von hier geht es in einen weiteren straßenseitigen Raum mit ca. 18qm und eigenem Eingang. Über einen kleineren Vorraum gelangt man zu den beiden Toiletten - dieser Vorraum kann mit einer Dusche (Anschlüsse vorhanden) ergänzt werden. Gleich nebenan befindet sich ein zweiter Vorraum mit Ausgang auf den Hausgang. Sowohl vom großen Raum als auch von diesem Raum geht es in die Küche - bzw. in den Raum, der mit allen Anschlüssen für eine kleinere oder größere Küche ausgestattet ist. Dahinter befindet sich ein schönes Büro/Lager oder ein für viele Zwecke geeigneter Raum mit Blick ins Grüne. Entspannung findet man im Garten hinter dem Haus. Um den ehemals genehmigten Gastgarten vor dem Gebäude kann wieder angesucht werden. Nutzungsmöglichkeiten gibt es viele - egal ob als Co-Working-Space, Pilates-Studio oder Cafè/Konditorei - vieles ist möglich!

Ausstattung: Weiße Türen, graue Fliesen, neue Gastherme, Parkettboden

MIETE inkl. BK netto € 1.346,19 zgl. 20%Ust. Aufgrund der umsatzsteuerrechtlichen Vorgaben kann nur an Mieter mit Vorsteuerabzugsberechtigung vermietet werden.

Allgemeine Hinweise:

Für Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 664 1544066 zur Verfügung. Oder Sie senden uns eine E-Mail mit Ihrer Anfrage an office@pe-immo.at. Über Ihren Besuch auf unserer website //pe-immo.at freuen wir uns ebenso.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage

1140 WIEN

Gute Infrastruktur in der näheren Umgebung, Büros, Nahversorger sowie das Hanusch-Krankenhaus, kein gastronomischer Betrieb in unmittelbarer Nähe. Haltestelle Linie 49 direkt vor dem Haus, der Bahnhof Hütteldorf ist zu Fuß in 15Min. erreichbar.

Eckdaten

FLÄCHEN

Nutzfläche	108 m²	Etagen	4
Zimmer insgesamt	5	Etage	EG
Separate WCs	2		

ZUSTAND & ERSCHLIESSUNG

Baujahr	1898	Alter	Altbau
Zustand	vollsaniert	Dachform	Mansarddach
Letzte Modernisierung	2024		

SONSTIGES

Verfügbar ab	Nach Vereinbarung	Maximale Mietdauer (Jahre)	4

ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert	64,79 kWh/(m²*a)	fGEE-Klasse	C
HWB-Klasse	C	Energieausweis-Art	Bedarf
fGEE-Wert	1,55	Primärenergieträger	Gas

Ausstattung

Heizungsart	Fußbodenheizung	Bodenbelag	Fliesen, Estrich
Befeuerung	Gas	Badausstattung	Pissoir

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Preisinformationen

Kaution	8.000,00 €
Mieterprovision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Weitere Fotos













Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at









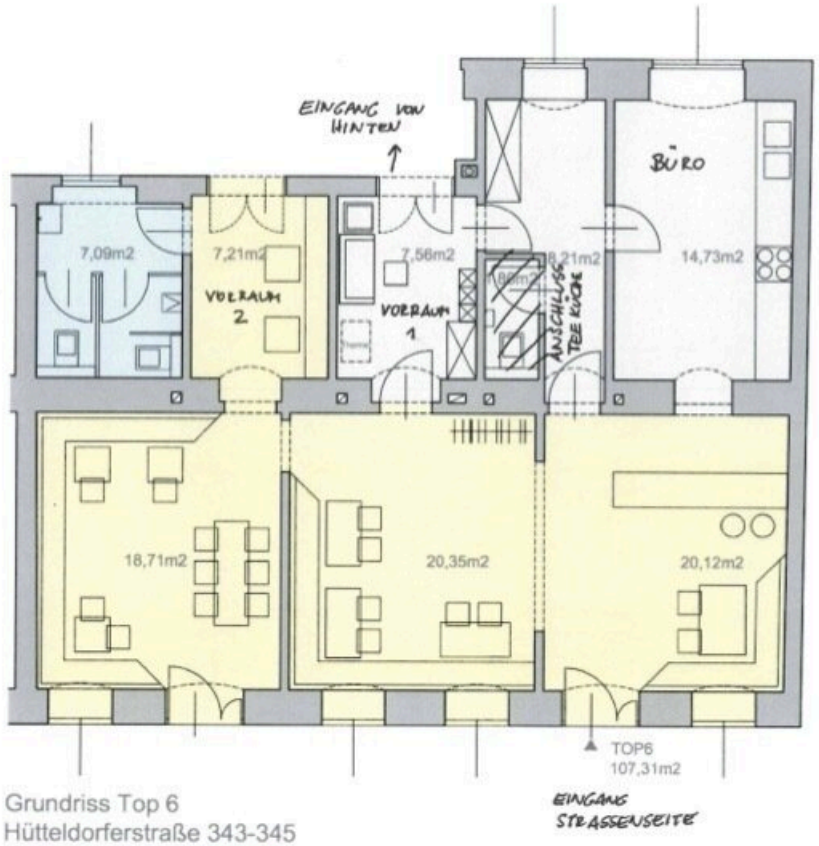


Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Grundriss



Grundriss Top 6
Hütteldorferstraße 343-345

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

PAUMGARTNER-ECCLI Immobilien, Mag. Gabriela Paumgartner
Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
Liechtensteinstraße 65/10
1090 Wien
Österreich
E-Mail: gp@pe-immo.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*): .....

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33