

1210 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55918

# **Helles Atelier in einem modernen Hofgebäude mit Parkplatz inkl. Heizung und Warmwasser + Klimaanlage | Nähe Hoßplatz | U6 Floridsdorf**



Ihr Ansprechpartner  
**Manuel Wagner**  
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Helles Atelier in einem modernen Hofgebäude mit Parkplatz inkl. Heizung und Warmwasser + Klimaanlage | Nähe Hoßplatz | U6 Floridsdorf



Lage

Donaufelder Straße

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeiten können.

Es handelt sich um ein **helles Hofgebäude**, welches **2017 aufwändig saniert** und mit modernster Ausstattung (u.a. **Klimaanlage**) versehen wurde.

Das **Badezimmer** wurde mit einer **Wanne** ausgestattet und die **Toilette ist separat mit Handwaschbecken**.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 92,53m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, davon 61,08m<sup>2</sup> im EG inkl. Nebenräume und 31,45m<sup>2</sup> im OG als Galerie oder Abstellmöglichkeit.

Eine **hochwertige Einbauküche mit allen Geräten** wird zur Verfügung gestellt.

**In der Miete ist ein Autoabstellplatz im Hof, direkt vor dem Mietobjekt, ein Kellerabteil sowie ein Heizkosten-Akonto inkludiert.**

Aufgrund der Helligkeit und des über **50m<sup>2</sup> großen Arbeitsraum**, bietet sich das Objekt **ideal für kleinere Unternehmen sowie künstlerische Tätigkeiten, wie z.B. Fotografie, Schmuckdesign, Maler** etc. an. Eine Vermietung an eine Kindergruppe wird auch nicht ausgeschlossen.

Da das **Objekt aktuell noch vermietet** ist, können Besichtigungen in Absprache mit dem Mieter jederzeit

stattfinden. Der **Mietbeginn** kann **innerhalb von ca. 2 Wochen** ermöglicht werden.

HMZ €868,67

**BK €231,33**

**Nettomiete inkl. BK zzgl. 20% MwSt. €1.100,00 (Brutto €1.320,00)**

**Kaution ab 3BMM (je nach Bonität und Anmietungszweck)**

### Provision 3BMM + 20% MwSt.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 92,53 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 52,65 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 92,53 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	EG / EG+OG	Mietdauer:	3 Jahre
Zimmer:	3	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Abstellräume:	2		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Stellplätze:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2017
		Letzte Generalsanierung:	2017

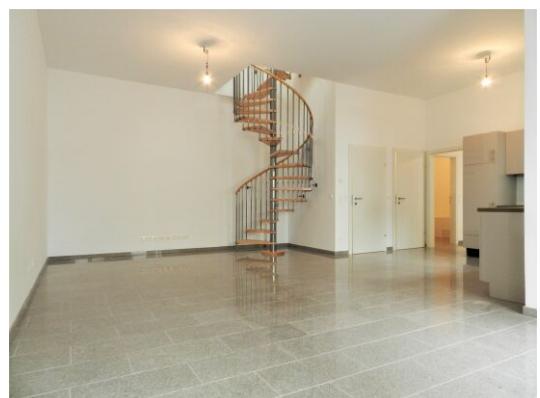
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Badewanne
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Stellplatzart:	Parkplatz

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.320,00 €	Kaution:	3.960,00 €
Miete:	868,67 €	Vergebührung:	475,20 €
Betriebskosten:	231,33 €	Provision:	3.960,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	220,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:		1.320,00 €	

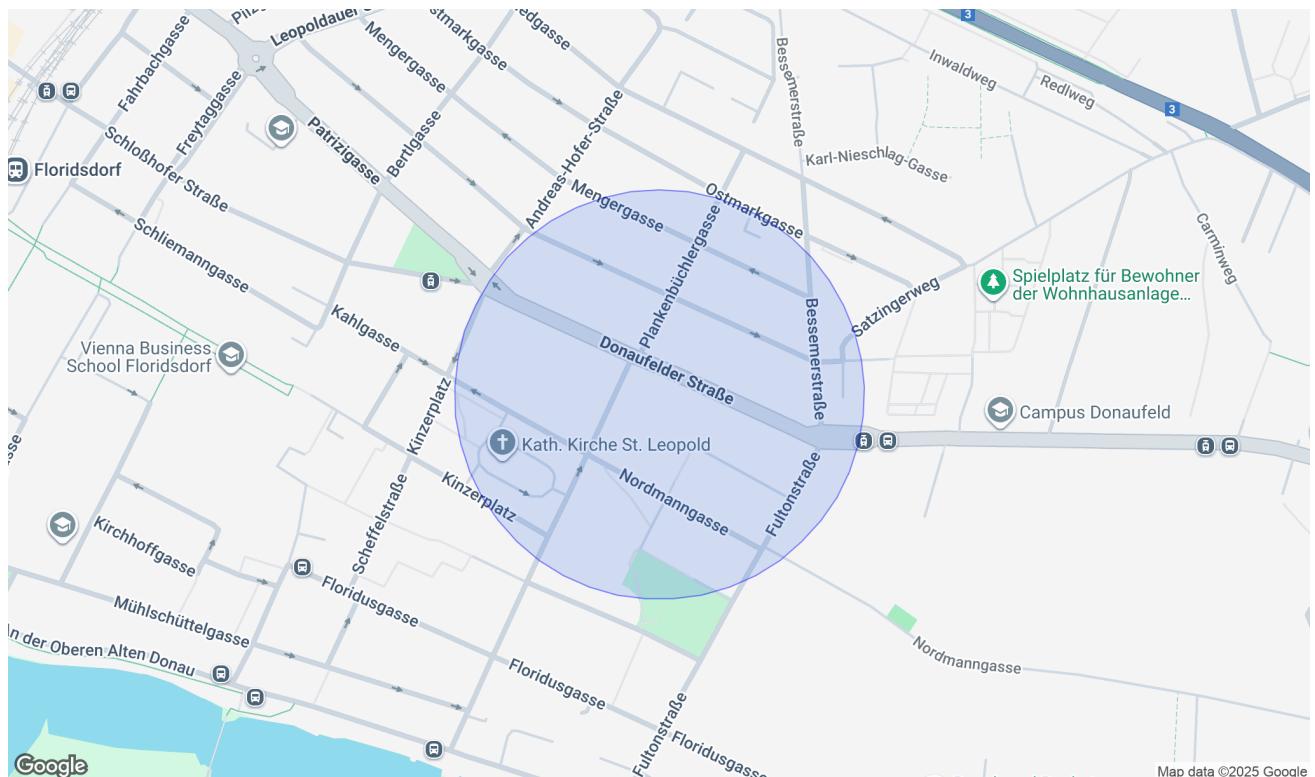
## Weitere Fotos





## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

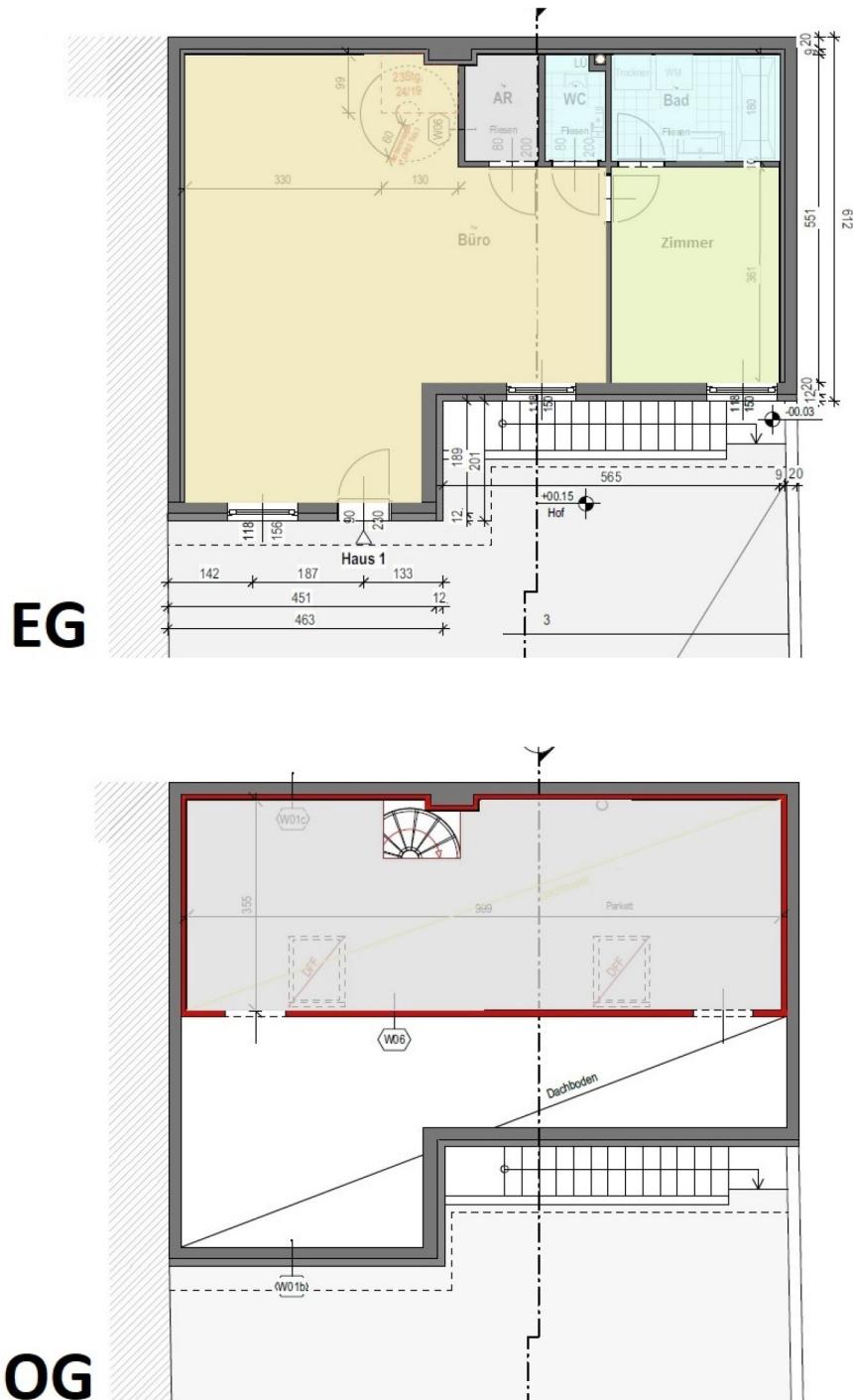
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanziertbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

## Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter–Tochter–Power–Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)