

1030 Wien | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 56446

# Werkstatt - Magazin - Lager bei der U3 \*\*\* Souterrain \*\*\* an der Erdbergstraße \*\*\* Nähe Stadionallee und Donaukanal



Ihr Ansprechpartner

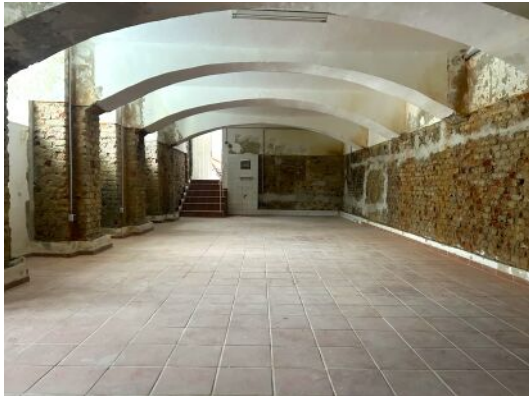
**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

Werkstatt - Magazin - Lager bei der U3 \*\*\* Souterrain \*\*\*  
an der Erdbergstraße \*\*\* Nähe Stadionallee und  
Donaukanal



Lage

Erdberg, Schlachthausgasse

**Zwischen U3 Station Erdberg und Schlachthausgasse \*\*\* Souterrain \*\*\* 2 Räume \*\*\* Nähe Erdbergstraße \*\*\* unbefristet**

Ideal nutzbar als Werkstatt / Magazin / Hobbyraum / Atelier / Lager

## Hardfacts

2 Räume (1 großer und 1 kleiner Raum)

Souterrain

ca 97m² Nutzfläche

2 Zugänge (Stiegenhaus und Innenhof)

aktuell keine Heizung vorhanden (E-Paneele können montiert werden)

Warmwasserversorgung über 5 Liter Kleinspeicher

Fahrradraum im Keller und Fahrradabstellplatz im Innenhof vorhanden

Nähe: Erdbergstraße, Schlachthausgasse, Erdberger-Lände, Südosttangente, Stadionallee, Donaukanal

Öffentliche Anbindung: U3 Erdberg bzw Schlachthausgasse / Buslinie 77A bzw 80A, Straßenbahnlinie 18

Befristung: unbefristet

Verfügbarkeit: ab sofort

### **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 1.313,95 Euro

Kaution = 5.000 Euro

**Maklerprovision = 3 Nettomonatsmieten zzgl USt**

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

**Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

### **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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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. 96,63 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Gewerbe                                                                                                        |
| Etage:      | 1. KG / Souterrain       | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                             |
| Zimmer:     | 2                        | Beziehbar:       | sofort                                                                                                         |
| WCs:        | 1                        | Mietdauer:       | unbefristet                                                                                                    |
|             |                          | Lagebewertung:   | gut                                                                                                            |
|             |                          | Lärmpegel:       | Ruhelage                                                                                                       |
|             |                          | Erschließung:    | vollerschlossen                                                                                                |
|             |                          | Bauart:          | Altbau                                                                                                         |
|             |                          | Baujahr:         | 1900                                                                                                           |
|             |                          | Ausrichtung:     | Südwesten                                                                                                      |
|             |                          | Energieausweis   |                                                                                                                |
|             |                          | HWB:             |  137,6 kWh/m <sup>2</sup> a |

## Ausstattung

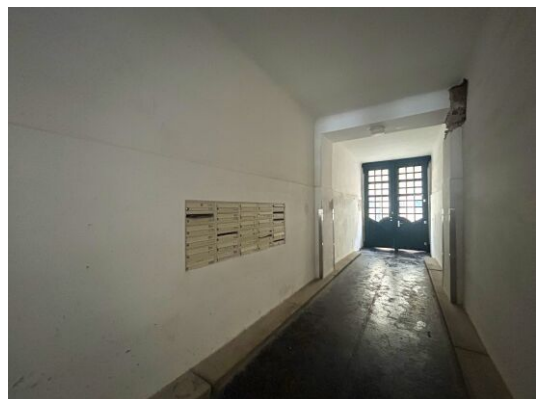
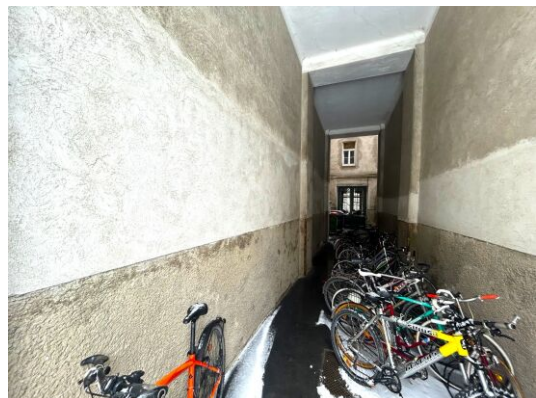
|              |                                 |          |                                                                             |
|--------------|---------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller      | Fenster: | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Boden:       | Fliesen, Parkett,<br>Steinboden | WCs:     | Toilette                                                                    |
| Ausblick:    | Stadtblick, Fernblick           | Extras:  | U-Bahn-Nähe,<br>Fahrradraum,<br>Gartennutzung                               |

## Preisinformationen

|                             |            |               |                           |
|-----------------------------|------------|---------------|---------------------------|
| Gesamtmiete:                | 1.313,95 € | Kaution:      | 5.000 Euro                |
| Miete:                      | 821,36 €   | Vergebührung: | 473,02 €                  |
| Betriebskosten:             | 273,60 €   | Provision:    | 3.941,86 € inkl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer:               | 218,99 €   |               |                           |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.313,95 € |               |                           |



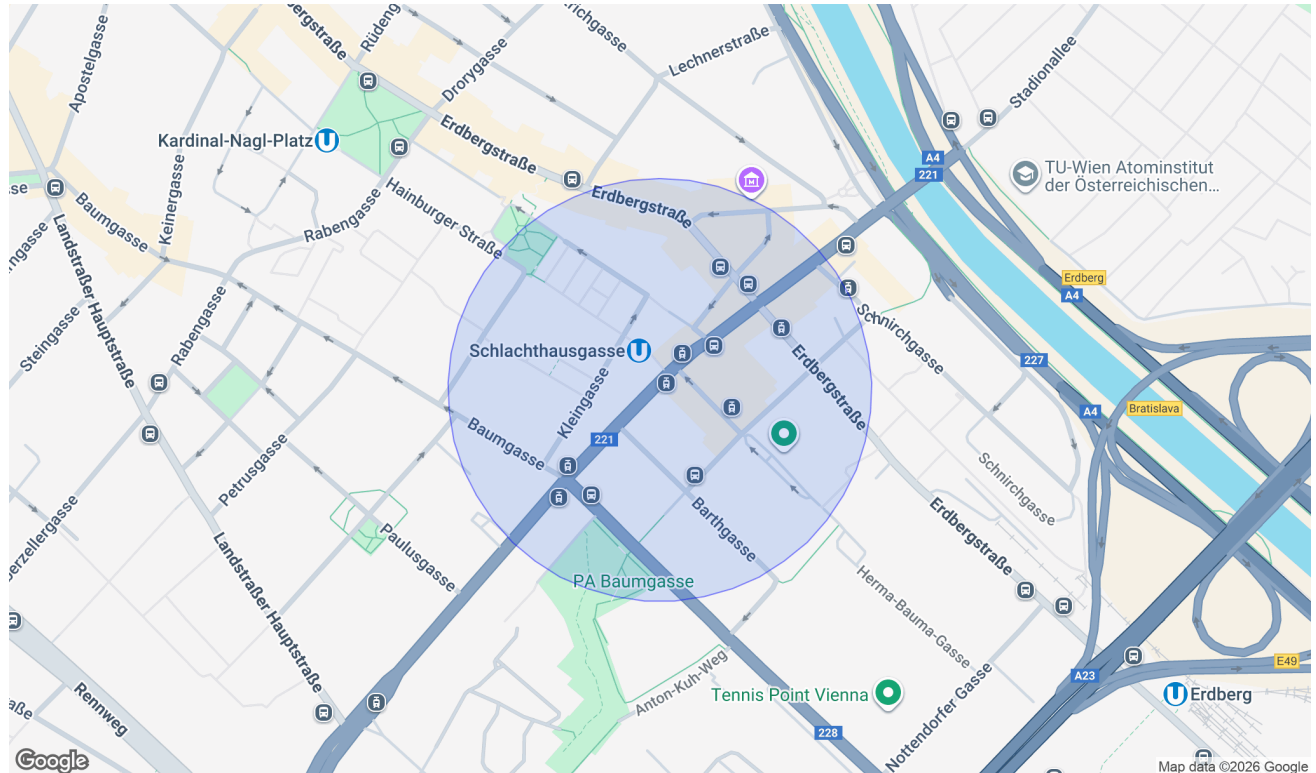
## Weitere Fotos





## Lage

1030 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Bus               | 500 m |
| U-Bahn            | 500 m |
| Straßenbahn       | 500 m |
| Bahnhof           | 500 m |
| Autobahnanschluss | 500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 500 m   |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank        | 500 m   |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 500 m   |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar 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