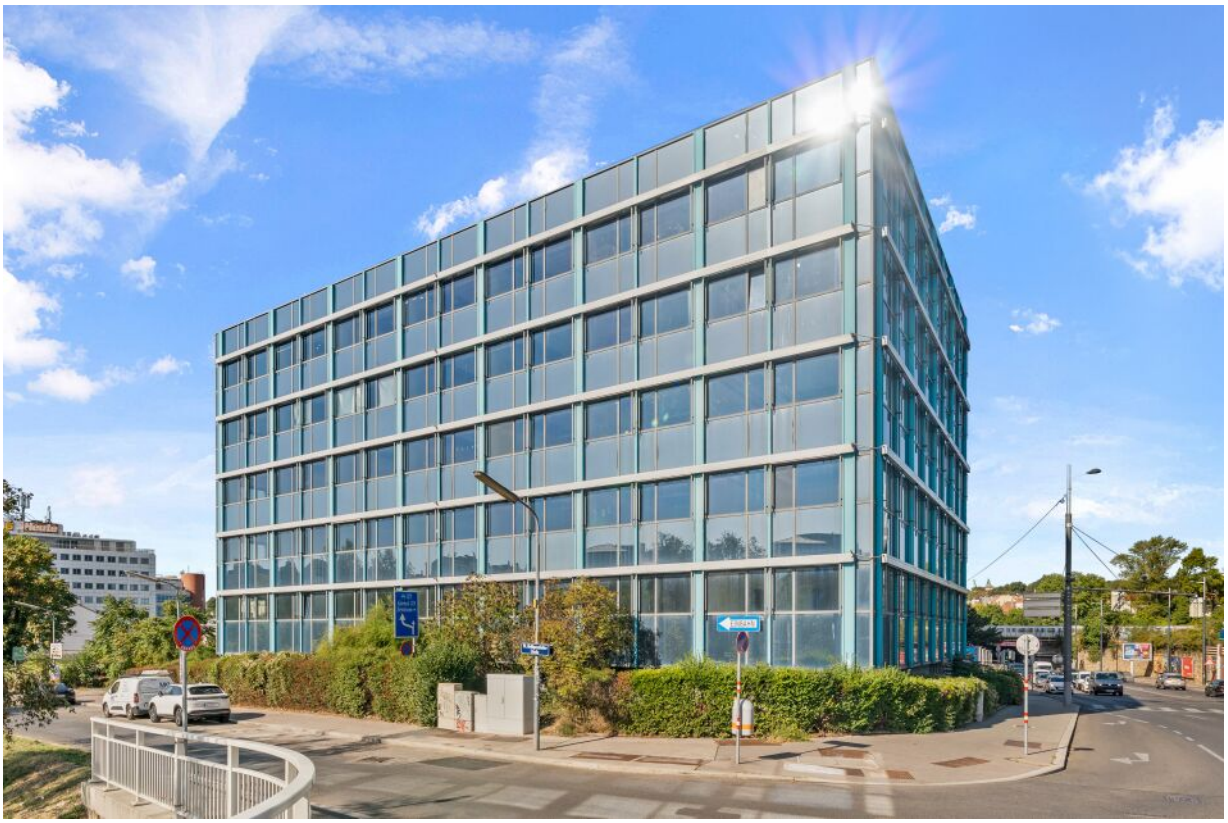
1190 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56961

Döbling I rund 3.300m² Gewerbefläche am Donaukanal I Ihr eigenes Bürogebäude mit flexibler Nutzung I zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal Straße





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Döbling I rund 3.300m² Gewerbefläche am Donaukanal I Ihr eigenes Bürogebäude mit flexibler Nutzung I zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal Straße





Bei der Muthgasse * Bürogebäude mit rund 3.300m² Nutzfläche auf 6 Ebenen zzgl Kellergeschoss *** Umgestaltung möglich**

Geschosspläne werden in Kürze zur Verfügung gestellt.

Hardfacts

ca 3.300m² Nutzfläche auf 6 Ebenen zzgl Kellergeschoss

zahlreiche Räume in unterschiedlichen Größen

WC-Anlagen, Duschen und Teeküchen

Sanierungsbedürftiger Zustand - Adaptierungen möglich

Heizsystem: Fernwärme mittels Radiatoren

Stellplätze in der Garage vorhanden

Ausrichtung: 360-Grad

Nähe: Gunoldstraße, Donaukanal Straße, Muthgasse, Heiligenstädter Lände, Brigittenauer Lände

Öffentliche Anbindung: U4 Heiligenstadt, Straßenbahnlinie D, Buslinien 10A und 39A sowie 5B und 11A

Befristung: unbefristet (3 Jahre Kündigungsverzicht)

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

Objekt

Mitten in Döbling liegt dieses Bürogebäude mit rund 3.300m² Nutzfläche direkt am Donaukanal. Durch die Lage zwischen Heiligenstädter Straße und Brigittenauer Lände

befinden sich sowohl zahlreiche Stationen Öffentlicher Verkehrsmittel wie die U4 (Heiligenstadt) und diverse Bus- bzw Straßenbahnlinien als auch mehrere Restaurants und Kaffees

nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

Mit der Heiligenstädter und der Brigittenauer Lände befinden sich auch zwei Schnellstraßen in der Nähe, wodurch insgesamt eine ideale Anbindung gegeben ist.

Das Bürogebäude verfügt über 6 Stockwerke zzgl Kellergeschoss und verfügt über einige Räume in diversen Größen um eine individuelle Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in das Stiegenhaus mit zwei Aufzügen. Die einzelnen Geschosse wurden so geplant, dass von den Gängen aus alle Räume

zentral begehbar sind. In jedem Stock befinden sich Nassräume (Bäder mit Duschen und WC Anlagen) sowie Teeküchen.

Das Kellergeschoss teilt sich in eine Lagerfläche und eine Garage für mehrere Autos.

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch auch umfassende Adaptierungsmaßnahmen für eine ideale Nutzung möglich sind.

Unter anderem müsste das gesamte Gebäude entsprechend überarbeitet werden, damit ein E-Befund erstellt werden kann.

Zusätzlich sollte zumindest in eine Sanierung der Stiegen im Außenbereich vor dem Gebäude und in Brandschutztüren investiert werden.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

Bei Interesse erhalten Sie gerne weiterführende Informationen bzw erhalten Besichtigungsvorschläge.

Kostenaufschlüsselung

Nettomietzins je m² = 7,00 Euro zzgl 20% USt

Betriebskosten netto je m² = 3,30 Euro zzgl 20% USt

Nettomiete je m² = 10,30 Euro zzgl 20% USt

Heizkostenakonto netto je m² = 1,50 Euro zzgl 20% USt

Provision = 3 Nettomonatsmieten zzgl 20% 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 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. 3.297 m²

Nutzungsart:	Gewerbe
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Rücksprache
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	3 Jahre
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fernwärme
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1969
Energieausweis:	
Gültig bis:	22.10.2030
HWB:	C 57,1 kWh/m²a

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Teppichboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster

WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Teeküche
Stellplatzart:	Garage

Preisinformationen

Gesamtmiete:	10,30 €
Miete:	7,00 €
Betriebskosten:	3,30 €
Monatliche Gesamtbelastung:	10,30 €

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Weitere Fotos

















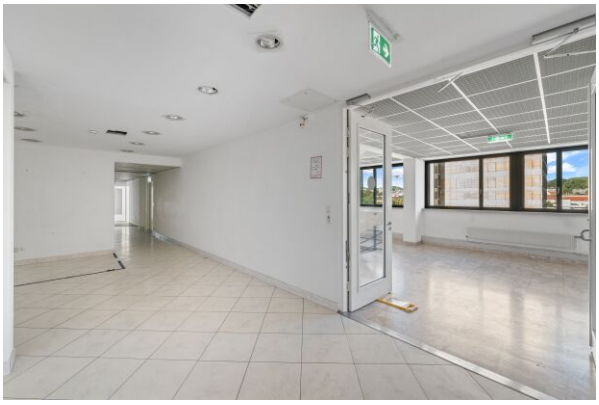


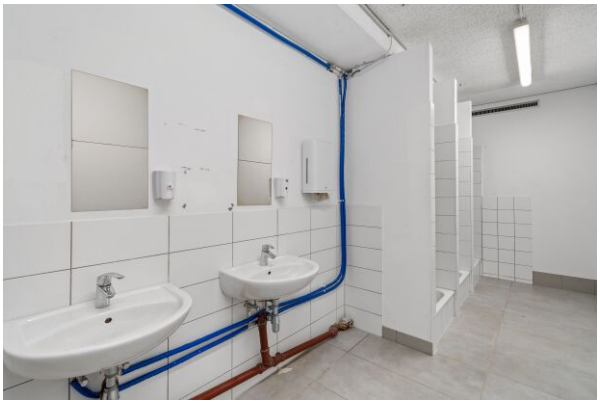




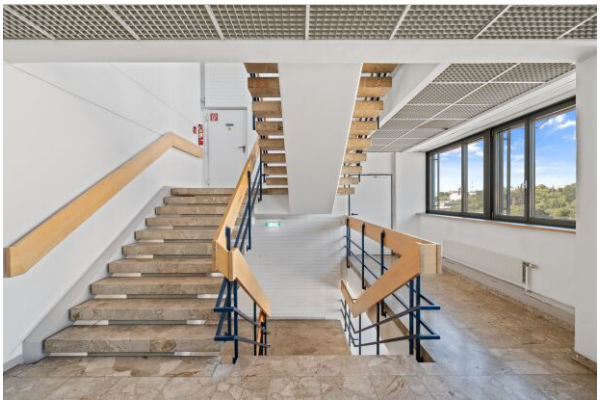


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







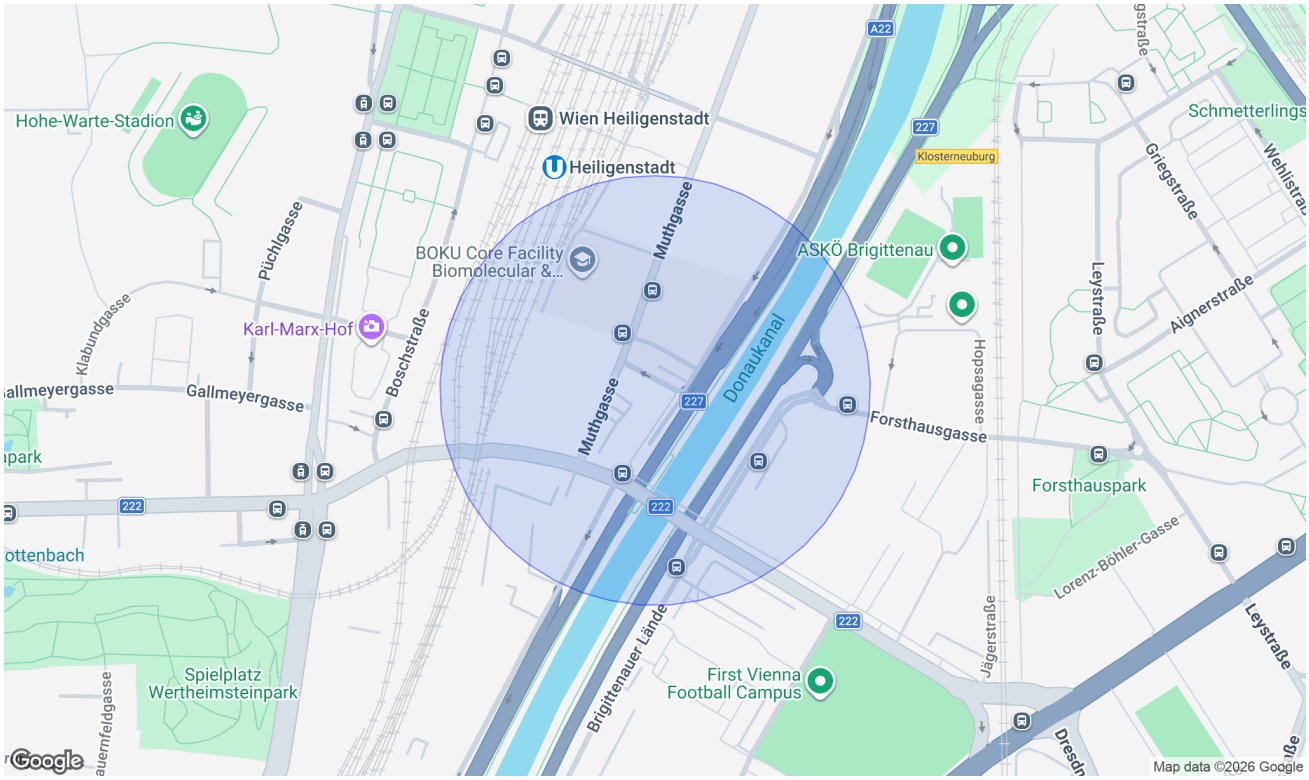




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1190 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	1.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 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