

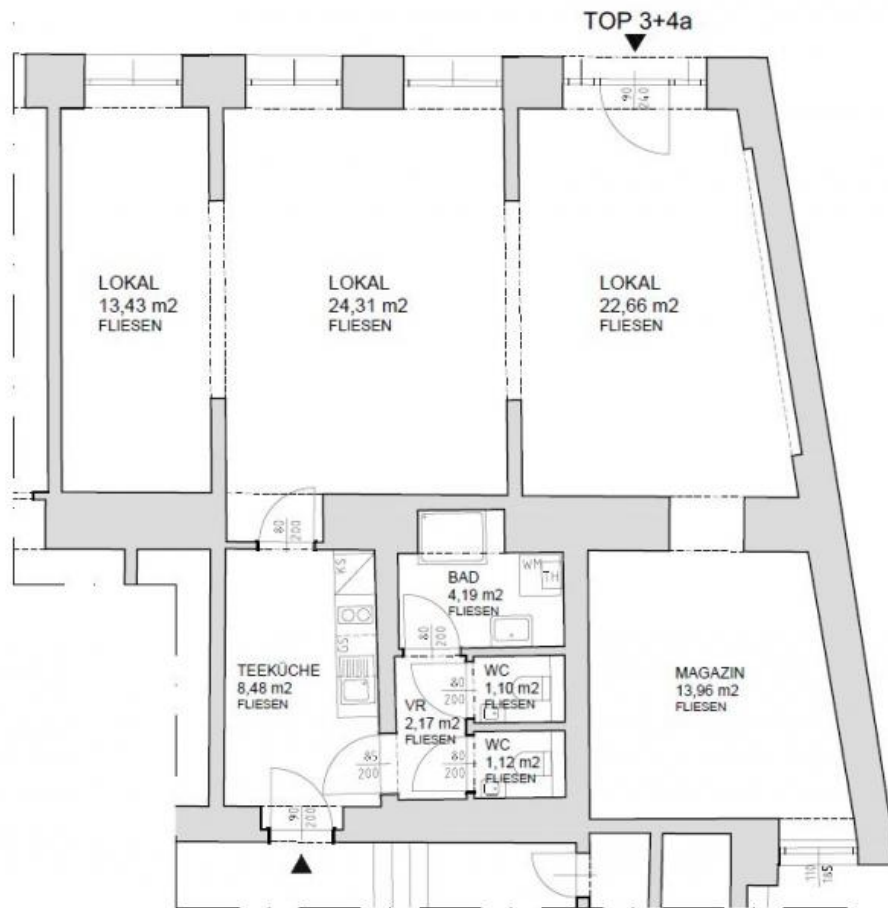
Erstbezug nach Sanierung: Modernes Geschäftslokal in der Porzellangasse (1090 Wien)

📍 1090 Wien, Nähe: Porzellangasse, Glasergasse, Franz Josefs Bahnhof

€ 2.518,80 /Monat

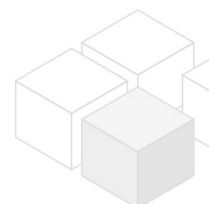
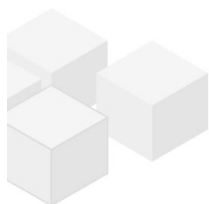


Pläne



www.homefinding.at

Zur Immobilie



Als repräsentativer Schauraum oder modernes Büro: Dieses frisch sanierte Geschäftslokal (Erstbezug!) befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Altwiener Zinshauses in absoluter Top-Lage des 9. Bezirks – direkt auf der belebten Porzellangasse unweit des Liechtensteinparks.

Das Objekt besticht durch eine großzügige Straßenfront mit großen Fensterflächen, die für optimale Sichtbarkeit und viel Tageslicht sorgen.

WICHTIGER HINWEIS: Das Lokal wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Eine Nutzung für Gastronomie ist ausdrücklich NICHT möglich (KEINE GASTRO).

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Gesamtnutzfläche von ca. 91 m² teilt sich perfekt wie folgt auf:

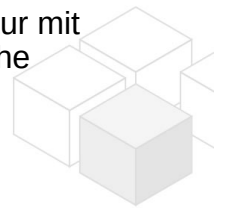
- Hauptraum (ca. 60 m²): Großzügiger Verkaufs- oder Arbeitsraum mit direktem Straßeneingang und großen Schaufenstern.
- Teeküche: Voll ausgestattet, mit praktischem zweiten Eingang.
- Magazin/Lager (ca. 13 m²): Perfekt als Stauräumlichkeit
- Sanitäranlagen: 2 separate WCs sowie ein separates Duschbad.

Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Moderne Etagenheizung: HWB 123/D
- Erstbezug-Zustand (sehr gut)

Lage & Infrastruktur

Die Porzellangasse im 1090 Wien zählt zu den charmantesten und wirtschaftlich attraktivsten Geschäftsstraßen des Bezirks. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Supermärkten, was für eine hohe Passantenfrequenz sorgt.



Öffentliche Anbindung (Fußläufig in wenigen Minuten):

- Straßenbahnlinien: D, 5, 33
- U-Bahn: U4
- Nahverkehr: Franz-Josefs-Bahnhof

Zahlen & Fakten (Kosten)

- Gesamtmiete (brutto): € 2.518,80 / Monat (inkl. Betriebskosten und 20% MwSt.)
- Nettomiete: € 1.828,40
- Betriebskosten (brutto): € 324,72
- Kaution: 4 Bruttomonatsmieten (€ 10.075,-)
- Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20% MwSt.
- Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre
- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Energieausweis: HWB 123 kWh/m²a (Klasse D)

Gesetzlicher Hinweis: Der Makler agiert als Doppelmakler. Die Vergebührung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Tags: Geschäftslokal, Büro, 1090 Wien, Alsergrund, Porzellangasse, Erstbezug, Sanierte Gewerbefläche, Schauraum, Showroom, Praxis, Atelier, Schaufenster, Laden, Altbau, Top Lage

Allgemeines

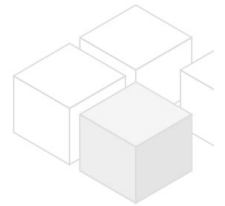
Objektnummer	11834
Immobilientyp	Büro

Kosten

Nettomiete	€ 1.828,40
Bruttomiete	€ 2194.08
Betriebskosten brutto	€ 324.72
Gesamtmiete	€ 2.518,80
Kaution	€ 10075

Basisdaten

Wohnfläche	91.42m ²
Zimmer	2
Bad	1
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Sofort
Vertragsart	befristet



Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	123
HWB Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	D, U4, 33, 5
Nähe	Porzellangasse, Glasergasse, Franz Josefs Bahnhof