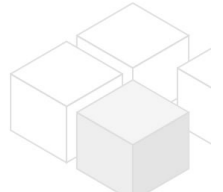


# Geschäftslokal mit großem Lager im Servitenviertel - unbefristet

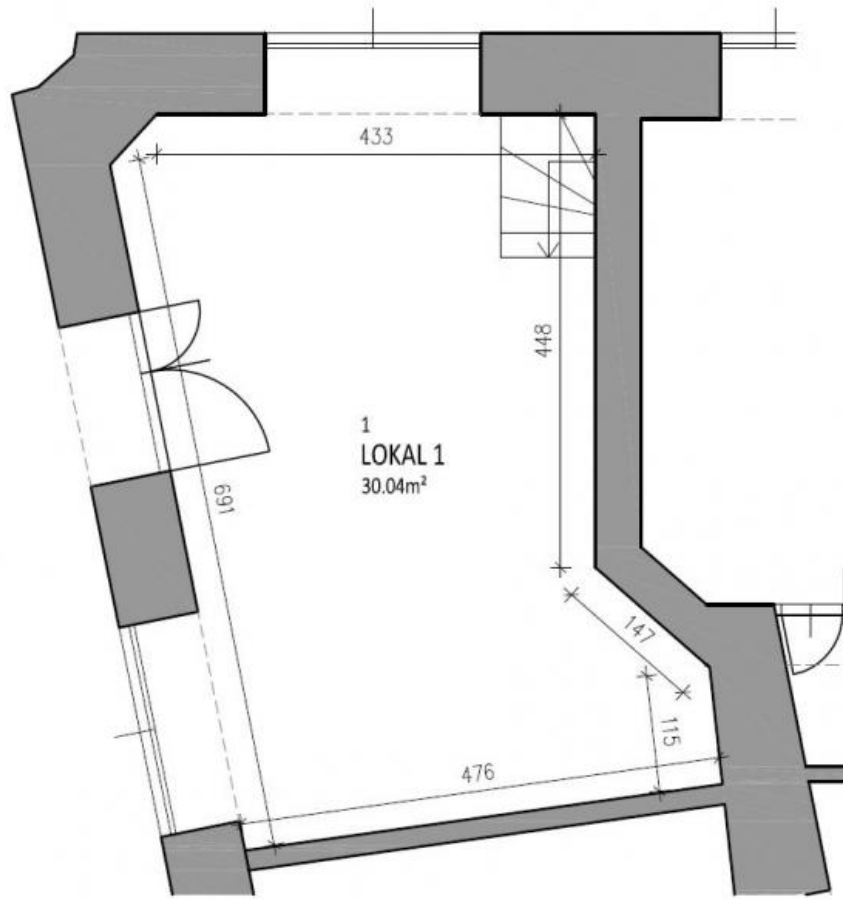


📍 1090 Wien, Nähe: Rögergasse, Porzellangasse

€ 2.546,53/Monat

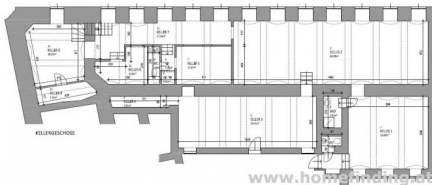


Pläne



ERDGESCHOSS

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)



## Zur Immobilie

---

Dieses Ecklokal befindet sich in einem gepflegtem Altbauhaus in ruhiger, beliebter Stadtlage - nahe dem Servitenviertel und der Rossauer Lände.

VIDEO: <https://youtu.be/1tOT4i13ht0>

### LAGE

Sie bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz durch verschiedene Straßenbahnen D, 33, 5 und die U-Bahn (U4).

### OBJEKT

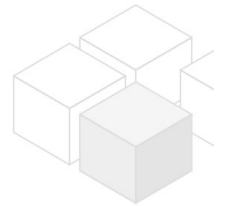
Das Geschäftslokal verfügt auf 2 Ebenen über folgende Räume:

>EG beheizt:  
.ca 30m<sup>2</sup> Lokal

>UG (beheizt):  
.ca 70m<sup>2</sup> Raum mit einer schönen Fensterreihe  
.3 weitere Räume mit Fenstern  
.Duschbad  
.2 WC  
.3 kleinere Abstellräume

### Ausstattung:

.Estrich versiegelt  
.Fliesenböden  
.Gasetagenheizung  
.Küchenanschlüsse  
.verflieste Bäder/ WC



### INFO:

Die Betriebskosten ändern sich mit 1.1.2025

### KOSTEN

Miete: inkl BK; inkl MwSt

Kaution: € 10.186,00

Provision: 3 MM + 20% MWSt

Vergebührung: lt. gesetzlichen Vorgaben

Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## Allgemeines

---

Objektnummer	10970
Immobilientyp	Büro

## Kosten

---

Nettomiete	€ 1.594,65
Bruttomiete	€ 1913.58

Betriebskosten brutto	€ 632.95
Gesamtmiete	€ 2.546,53

## Basisdaten

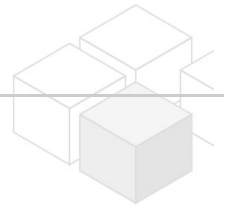
Nutzfläche	245.33m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Bad	1
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	unbefristet

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	--
Parken	--
Küche	nein

## Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	128
HWB Energieklasse	D



## Lage

Verkehrsanbindung	U4, D, 5, 33
Nähe	Röergasse, Porzellangasse