

Repräsentative Geschäftsräume bzw. Büroräume
1030 Wien, NÄHE HUNDERTWASSERHAUS,
ABLÖSE- UND PRIVISIONSFREI!
Löwengasse 31 / Ecke Custozzagasse 2 (TOP 3+4)

Das ehemalige Straßenverkaufsgeschäft in der Löwengasse wurde 2006 und aktuell im Jahr 2015 und 2024 umfangreich saniert und erweitert, sowie modernisiert. Bisher diente das Lokal als Verkaufsraum und Werkstatt/Lager und Büro und soll nunmehr neu vermietet werden.

Ein geeigneter Nachfolger wird von der Hausverwaltung gesucht und das Lokal wird **ABLÖSEFREI** und **FRISCH AUSGEMALT** vermietet:

- **Lage:** Nähe Hundertwasserhaus, Custozzagasse 2 / Ecke Löwengasse;
- **Fläche:** **185,37 m²** (inkl. **59,23 m²** Souterrain-Magazin, welches über einen separaten Zugang straßenseitig in der Custozzagasse verfügt);
- **Räume:** 1 großer heller Raum (Verkaufsraum, Schauraum) mit sehr hoher Raumhöhe inkl. 2 straßenseitigen Eingängen (2 neue Eingangstüren); Von dort gelangt man über einige Stufen in 1 schönen gr. Raum und einen weiteren gr. Raum (je ca. 23-24m²), sowie 1 kl. Raum (Vorraum, Abstellraum, Serverraum etc.) mit Duschkabine und Handwaschbecken; 1 Küche, 1 WC (2. Gäste-WC leicht integrierbar bzw. vorbereitet);
- **Neuwertige Gasheizung;** Das Magazin im Keller ist beheizbar (Gasthermenheizung im Parterre); HWB des Althauses insges. ist ca. 132 kWh/m²a;
- **Nettogesamtmiete: netto p. m. € 2.460,01** (= inklusive **Betriebskosten** netto p. m. € 330,70);
- **Kaution: € 11.000,-;**
- **BEFRISTETE Hauptmiete mit Weitergaberecht;** (Erstvermietung 5 Jahre; dauerhafte Vermietung geplant)
- **KEINE Ablöse für Inventar odgl.!**
- **KEINE Provision!**
- **Finanzamt-Vertragsgebühr:** € 1.821,20 ;
- **Zustand:**
 - Sehr guter Zustand - das Lokal umfangreich saniert (Heizung, neue Elektrik, Böden, Malerei, Fenster & Türen etc.)
 - 2015 wurden sämtliche Fenster erneuert. Die großzügigen Auslagenscheiben sind in 3-Schichtverglasung-Sicherheitsglas ausgeführt! Teilweise Holzfenster (TOP 4).
 - Neue Eingangstüren – Sicherheitsmehrfachabspernung aus Aluminium;
- **Ausstattung:**
 - Küche inkl. Geräte (gebraucht)
 - ? Duschkabine & E-Boiler und Handwaschbecken
 - Platz und ausreichend Steckdosen für Server etc. falls Bürobetrieb
 - komplett neu ausgemalt, Estrichböden mit Laminat verlegt;
- **Geschäftszweck:**

Die Nutzung der Räume ist vielfältig: Ideal ist eine Nutzung rein als **Büro/Praxis/Ordination**, aber auch als Büro mit Schauraum oder zum Verkaufsraum mit angrenzendem Büro, sowie auch eine überwiegende Nutzung als Verkaufswarengeschäft. Ein Delikatessenladen oder ein einfacher Imbiss ist ebenfalls vorstellbar, jedoch ist **die „volle gastronomische Nutzung“ ausgeschlossen.**

HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT?

**VEREINBAREN SIE MIT MIR EINEN UNVERBINDLICHEN
BESICHTIGUNGSTERMIN!**

Mag. Stingl Klaus – Immobilienverwaltung
Pfarrgasse 4/2, 2340 Mödling
Telefon: +43 (0) 699 10 893 893
E-Mail: office@immobilienverwaltung.at
<http://immobilienverwaltung.at/objekte-zu-mieten>
<http://www.wohnungsmiete.wien>

PLAN (Naturmaße vom Parterre/Erdgeschoß) – siehe nächste Seite!

PARTERRE

