



GEORG
GRASSBERGER

GRASSBERGER.G @ GMX.AT
+43 676 3783237
SKYPE ID: GEORG.GRASSBERGER

REMBRANDTSTRASSE 8/3
1040 WIEN
UID: ATU 62451947

Lokal Miete Favoritenstraße 76b, 1100 Wien

Geräumiges Lokal im Erdgeschoß mit Gewölbe – Raumhöhe max.3,85 m.
Großzügige zusammenhängende Raumkonfiguration.
Sanitäre Einheit mit Bad (Dusche) und WC im hofseitigen Bereich.
Barrierefreier Zugang von der Straße aus, weitere Zugänge über das Stiegenhaus und über den Hof (zB für Anlieferung). Generalsanierung mit hofseitigem Zubau im Jahr 2003.

Gesamtfläche ca.150 m²

Unbefristete Miete

optional können folgende Räume hinzugemietet werden:

- getrennt zugänglicher Raum im EG mit 33 m²
- Kellerräume 66 m²

Beheizung: Gas-Etagenheizung

Kühlung: keine

Kosten

(Lokal 150 m², zusätzl. Kosten für die optionalen Räume auf Anfrage)

Miete (Brutto für MwSt.befreite Mieter)	ca.2.925 €
Betriebskosten (Brutto für MwSt.befreite Mieter)	ca.435 €
Gesamtkosten (mtl.)	ca.3.360 €
Kaution	3 Brutto Monatsmieten

Energieausweis

HWB	105	kWh/m ² a
Klasse	D	
fGEE	1,53	
Klasse	C	

Der Hausinhaber (Arch DI Grassberger) plant die Sanierung des Bestandes mit Fassadendämmung – voraussichtliche Umsetzung Anfang 2025. Im Zuge dessen wird sich der HWB Wert (s.o.) natürlich beträchtlich verbessern

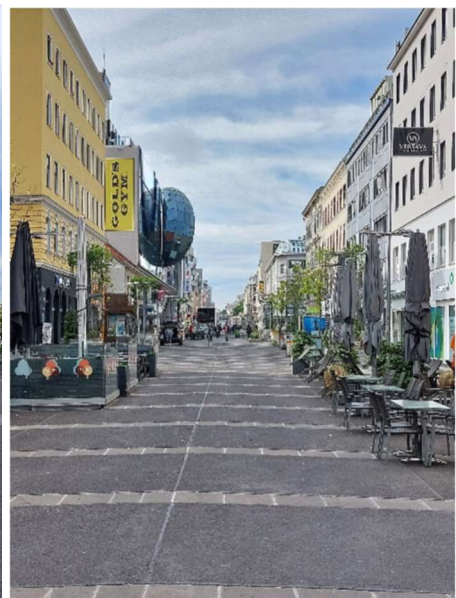
Verfügbar ab: Ende 2024



Ansicht Straße (aktuelles Foto)
 großzügige Glasfassade mit Schaufenster (VormieterIn Apotheke). Hochwertige Natursteinfassade.



Columbusplatz
 Perfekte Lage in unmittelbarer Nähe zum Columbusplatz auf dem das Columbus Center revitalisiert wurde und mit dem ehemaligen „Tlapa“-Haus ein großes Immobilienprojekt 2024 fertiggestellt wird. Somit ist eine belebte und beliebte Umgebung garantiert.

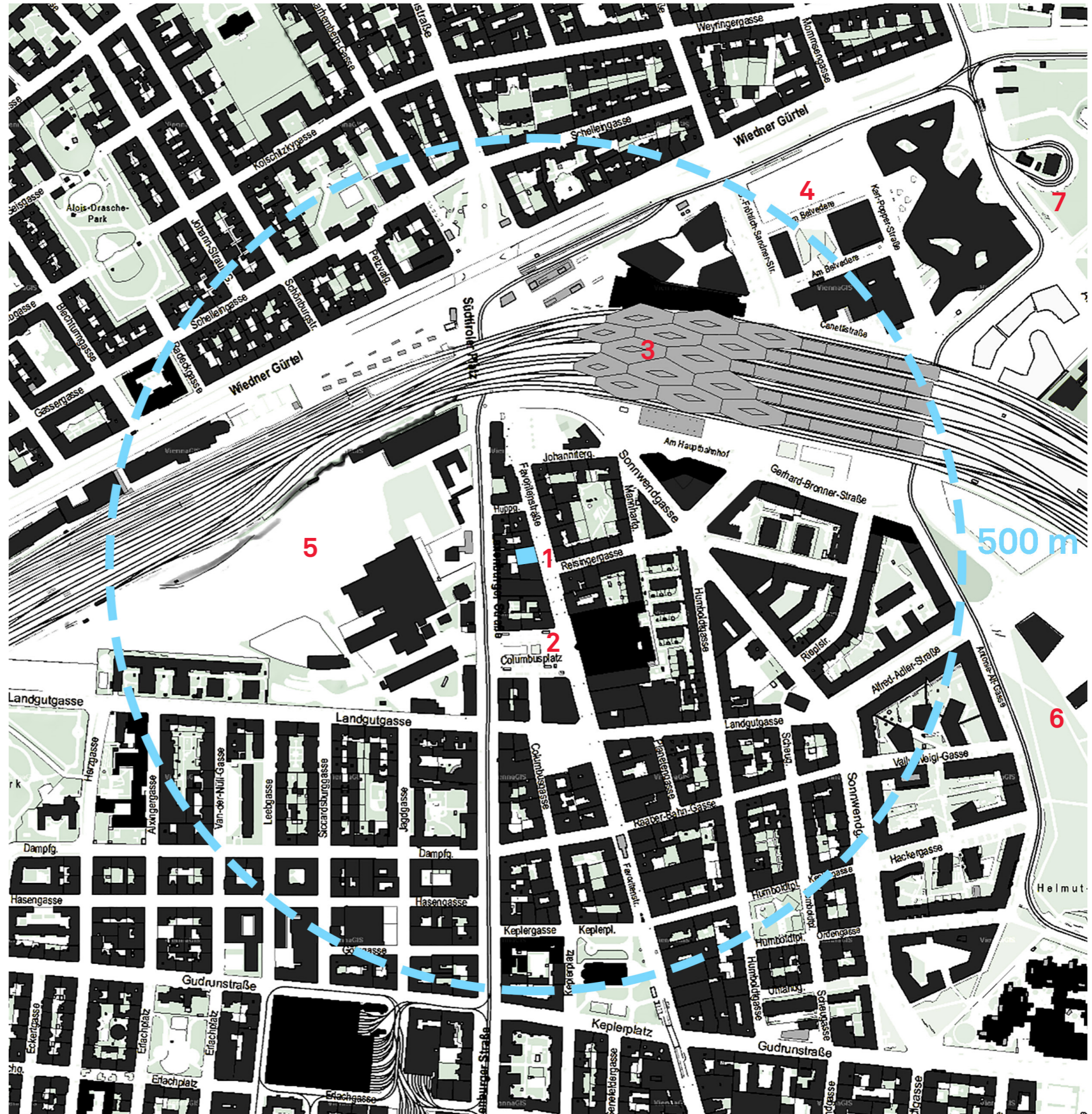


Favoritenstraße Höhe Lokal

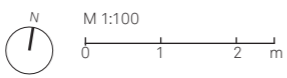
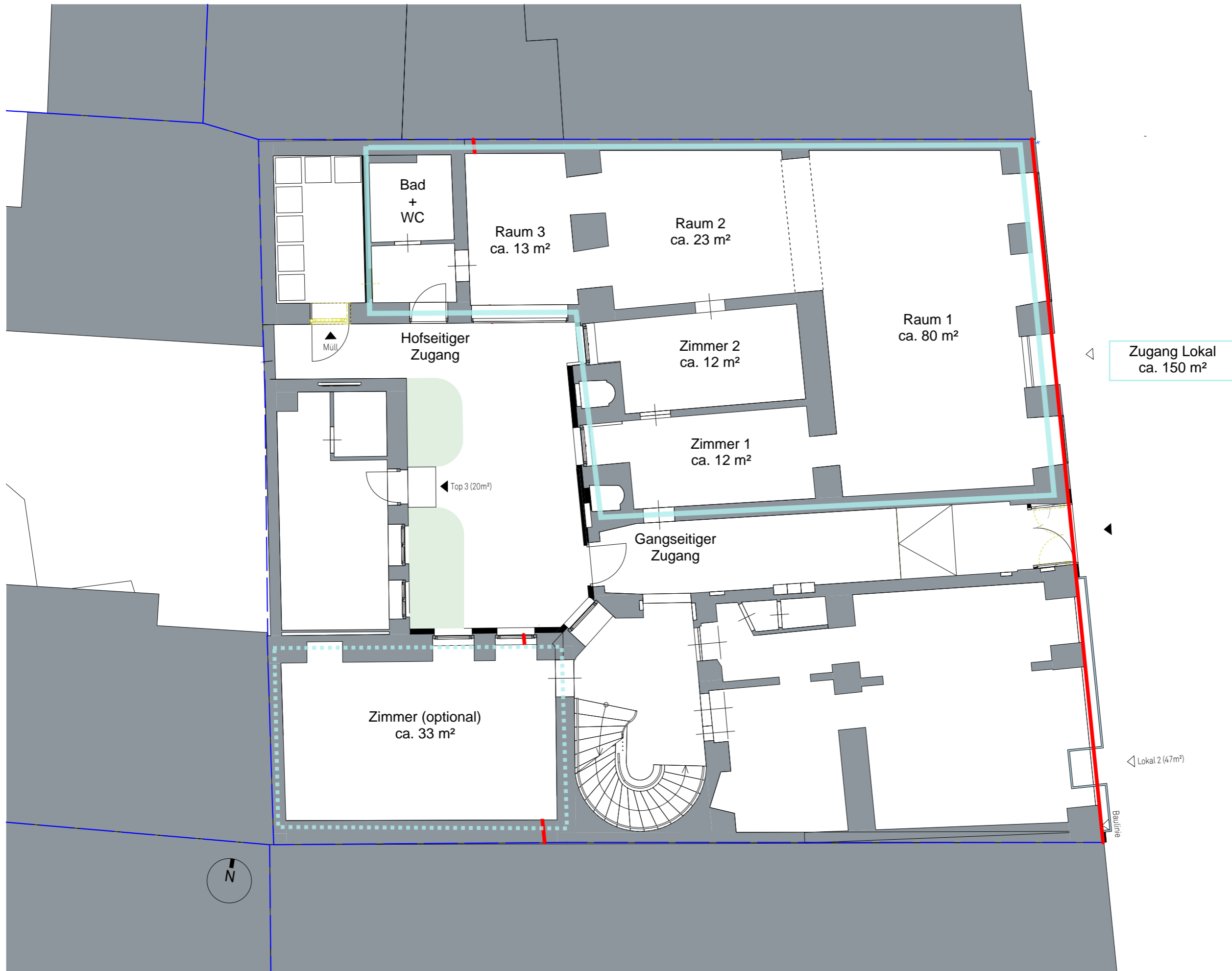
Anhang:

- Mikrolage
- Pläne

- 1 Favoritenstraße Fußgängerzone/Einkaufsstraße
- 2 Columbusplatz (EKZ, Garage)
- 3 Hauptbahnhof
Einkaufszentrum (EKZ)
Öffentlicher Nahverkehrsknotenpunkt
U1 (in 5min Stephansplatz/Zentrum)
Busse/Strassenbahnen
- 4 Quartier Belvedere (Büro, Hotel, Geschäfte)
- 5 Stadterweiterungsgebiet "Neues Landgut"
- 6 Naherholung:
Helmut Zilk Park
- 7 Schweizer Garten/Arsenal (Kultur, Freibad)



Umgebung 1:5.000
Wien 1100, Favoritenstrasse 76b



Grundriss EG 1:100
Wien 1100, Favoritenstrasse 76b

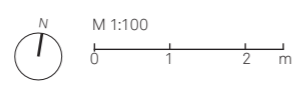




Raum 1 (optional)
ca. 40 m²

Raum 2 (optional)
ca. 26 m²

Baufuchlinie



Grundriss UG 1:100
Wien 1100, Favoritenstrasse 76b

