

## Ready! Set! Go! Top-Frequenzlage U4 Pilgramgasse

Adresse: Rechte Wienzeile 103 1050 Wien



Fußgänger - Autofahrer - Fahrradfahrer Top Frequenz an der U-Bahn Station Pilgram  
Sie sind der direkte Nachbar des größten 4. Sterne Hotels in Wien - Das Hotel Ananas  
Der Standort wird in ein paar Jahren zu einem der U-Bahn Drehkreuze der Stadt Wien werden.  
Investieren Sie bereits jetzt in dieses tolle Geschäftslokal.

Das Geschäftlokal besteht aus einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoß-Showroom, der nach Belieben unterteilt werden kann.

Die zahlreichen Fensterflächen bieten reichlich Platz für Werbung als auch für Zurschaustellung Ihrer Produkte & Dienstleistungen.

Es stehen Ihnen ca. 53 Meter Straßenfront mit ca. 43 Meter Fensterfront dafür zur Verfügung!

Das Angebot wird durch eine Küche, 2 Toiletten und ein Bad mit Dusche abgerundet.

Ebenso steht ein Lagerraum/Garagenplatz im Gebäude zur Verfügung.

In Absprache mit dem Magistrat besteht die Möglichkeit von ca. 120 m<sup>2</sup> Schanigarten in Hoflage hinter dem Gebäude.

U2-U4 Drehkreuz:

Sperre der U4 Station Pilgramgasse bis Januar 2020.

U2 und U4 Station Pilgramgasse: Eröffnung 2027 (lt. Wr. Linien)

Zusätzliche Lagerräume im Keller können in Absprache mit dem Vermieter nach U-Bahn Bau angemietet werden.

Die WKO fördert bis zu 35% der Miete inkl. Betriebskosten während dem U-Bahn Bau.

## Flächen:

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Nutzfläche:</b>                    | ca. 240 m <sup>2</sup> |
| <b>Verkaufsfläche im Erdgeschoss:</b> | 240 m <sup>2</sup>     |
| <b>Auslagenfrontlänge:</b>            | 43 m                   |

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Beziehbar ab:</b> | sofort                 |
| <b>Baujahr:</b>      | ca. 1890               |
| <b>Mietdauer:</b>    | 10 - 20 Jahre          |
| <b>befristet:</b>    | befristet              |
| <b>Heizungsart:</b>  | Zentralheizung mit Gas |
| <b>Straßenfront:</b> | 53 m                   |
| <b>Heizungsart:</b>  | Zentralheizung mit Gas |

## Betriebskosten:

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Gesamt- Betriebskosten inkl. Steuer:</b> | <b>€ 600,00</b> |
|---|-----------------|

## Räumlichkeiten:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>WC's:</b>          | 2         |
| <b>Anschlüsse:</b>    |           |
| <b>Strom:</b>         | vorhanden |
| <b>Gas:</b>           | vorhanden |
| <b>Wasser:</b>        | vorhanden |
| <b>Abwasserkanal:</b> | vorhanden |
| <b>Telefon:</b>       | möglich   |

## Preisauflistung:

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Kautiön:</b>                         | € 21.240,00       |
| <b>Nettomiete:</b>                      | € 5.400,00        |
| <b>Umsatzsteuer:</b>                    | € 1.080,00        |
| <b>Bruttomiete:</b>                     | € 6.480,00        |
| <b>Gesamtmierte:</b>                    | <b>€ 7.080,00</b> |
| <b>Provision:</b>                       | 3 MM              |
| <b>Provision bei Mierte inkl. Ust.:</b> | € 21.240,00       |

Vergebühnung Mietvertrag: abhängig von Befristung des Mietvertrags.  
Heizung: Gas mit Radiatoren und Fußbodenheizung im Eingangsbereich  
Heizkosten und Stromkosten sind nicht in der Mierte enthalten.  
HWB: 156 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse: E fGEE: 2,55 Klasse E

Wir sind mit der Vermittlung dieses Objekts alleinbeauftragt.

Für dieses Angebot gelten die Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGBl. Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG. Als vereinbart. Unser Provisionsanspruch bleibt auch bei Weitergabe von Daten zum Objekt bzw. Abgeber erhalten. Dieses Angebot gilt ebenfalls für sämtliche im Firmenverbund bzw. wirtschaftlichen Einflussbereich stehende Unternehmen, sowie für Projektgesellschaften, die eigens für einen Ankauf der Liegenschaften noch zu gründen wären.

### Nebenkosten bei Immobiliengeschäften

Alle angegebenen Informationen beruhen auf Unterlagen und Aussagen der Eigentümer und ihrer Vertreter. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Expose gemachten Aussagen sowie für jegliche gesonderte, schriftliche oder mündliche erteilte Information an Kaufinteressenten und von diesen involvierte Dritte wird jegliche Haftung, sowohl von Boubeva Immobilien als auch seitens des Verkäufers unwiderruflich ausgeschlossen.

Für dieses Angebot gelten die Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGBl. Nr. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996. einschließlich § 15 MaklerG. als vereinbart.

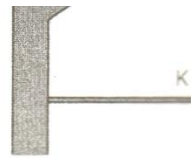
Unser Honoraranspruch bleibt auch bei Weitergabe von Daten zum Objekt bzw. Abgeber erhalten. Dieses Angebot gilt ebenfalls für sämtliche im Firmenverbund bzw. wirtschaftlichen Einflussbereich stehende Unternehmen, sowie für Projektgesellschaften, die eigens für einen Ankauf/Anmietung der Liegenschaften zu gründen wären.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Kaufvertragsabschlusses/von beiden Seiten angenommenen Kaufanbots betreffend das oben genannte Objekt, eine Provision von 3 % des Transaktionswerts zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

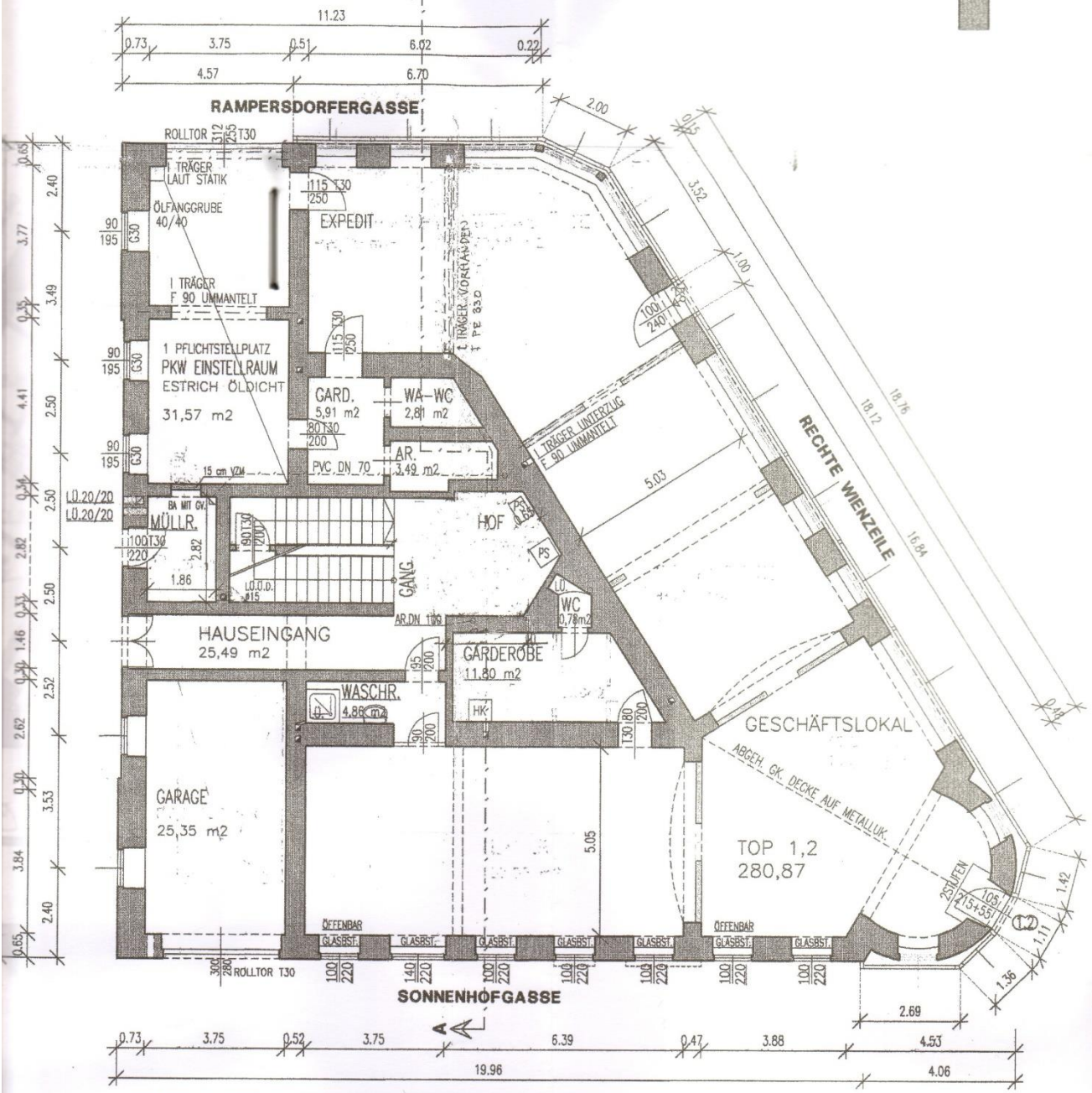
Mit Immobiliengeschäften sind verschiedene Nebenkosten verbunden, die zusätzlich zum Kaufpreis bzw. dem Miet- oder Pachtzins kalkuliert werden müssen. Dazu zählen bei Kaufverträgen die – Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Honorare und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für behördliche Genehmigungen (z.B. Grunderwerb durch Ausländer, Grunderwerb in Assanierungsgebieten), außerordentliche Tilgungen bei Übernahme von Förderungsdarlehen durch den Erwerber, allfällige Anliegerleistungen und Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom etc. sowie die Provision des Immobilienmaklers.

Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist und dass zwischen dem Vermieter und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.





SCHNITT A



VORGEHÄNGTE FASSADE IM ERDGESCHOSS, METALL - GLASKONSTRUKTION

FÜR AUSSENWAND NEUES LOKAL SIEHE § 87, ABS. 3a BO WIEN:

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**