IMZ Immobilien GmbH

Büro Wien: A-1190 Wien, Zuckerkandlgasse 67/1
Telefon: 01/513 73 17, Telefax: 01/513 73 17-4

e-Mail: urbanz@immotreuhand.wien

UID: ATU57996235, FN 248684 m LG Klagenfurt, DVR: 2110737

GESCHÄFTSLOKAL! ERDGESCHOSS! NÄHE PALAIS AUSERSPERG! PROVISIONSFREI!

1080 Wien, Piaristengasse 9/2

Lage:

Zwischen Lerchenfelder Straße und Josefstädter Straße gelegen. Nähe Palais Auersperg, Museumstraße und Volkstheater.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar:

- U-Bahnlinie 2 (Station Rathaus)
- Straßenbahnlinie 2
- Autobuslinien 13A und 48A

Die Piaristengasse ist eine Einbahnstraße.

Gebäude:

Das Gebäude wurde um das Jahr 1771 errichtet. Im Jahr 1999 wurde das Dachgeschoß zweigeschossig ausgebaut.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, dem Erdgeschoß, vier Obergeschossen und zwei Dachgeschossen. Leicht gegliederte Straßenfassade, die Hoffassade ist glatt verputzt (ohne Vollwärmeschutz). Ein Personenlift steht zur Verfügung.

Telekabel ist im Haus vorhanden. Eine Gegensprechanlage ist ebenso vorhanden.

Es sind derzeit keine behördlichen Aufträge (Bauaufträge, Gerichtsverfahren, etc.) offen. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Geschäftslokal:

Das zu verkaufende Geschäftslokal liegt im Erdgeschoß und ist nach Osten (zur Piaristengasse hin) orientiert.

Das Geschäftslokal verfügt über

- einen Gastraum (von der Straße aus zugänglich),
- weitere Gasträume,
- eine Küche,
- Sanitärräume, sowie
- Nebenräume (Vorraum, Lager, WC, Büro) mit hofseitigem Eingang.

stichwortartige Beschreibung

Zustand:	teilweise instandsetzungsbedürftig
Nutzung:	Lokal

Nutzfläche:	121,59 m² zuzüglich 2,14 m² Einlagerungsraum im Kellergeschoss (laut Nutzwertgutachten)
Bauweise:	Ziegel, Holztramdecken
Raumhöhe ca.:	2,66m (laut Plan)
Wände:	verputzt, gemalt, in Sanitärräumen verfliest
Decken:	verputzt, gemalt
Böden:	Fliesen
Fenster:	Kunststoffenster
Türe:	Eingangstüre: einflügelige Holztüre (mit Glaselementen) Innentüren: einflügelige Holztüren
Heizung:	Gasetagenheizung, Wärmeabgabe über Radiatorenheizkörper
Warmwasser	Gasetagenheizung
Aufzug:	vorhanden

Energieausweis:

Laut Energieausweis vom 17.10.2019 verfügt die gegenständliche Liegenschaft (für Wohnen) über einen spezifischen Heizwärmebedarf von 107,24 kWh/m²a (Referenzklima spezifisch), was der Energieklasse D entspricht, und über einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 2,127 (Standortklima spezifisch), was der Energieklasse D entspricht.

monatliche Kosten:

Die Hausverwaltung schreibt derzeit folgende monatliche Kosten vor:

Nutzfläche			121,59 m²		
Nutzwerte			153		
Nutzungsart			Geschäftslokal		
Vorschreibungspositionen	Ust		Betrag	pro m²	pro NW
Betriebskosten 1 a-conto	20%		183,73	1,51	1,20
Betriebskosten 2 a-conto	20%		41,52	0,34	0,27
Rücklage 1	0%		19,87	0,16	0,13
Rücklage 2	0%		167,62	1,38	1,10
			412,74	3,39	2,70
Umsatzsteuer	20%	225,25	45,05	0,37	0,29
monatliche Gesamtvorschreibung			457,79	3,77	2,99

Der Stand der Rücklage 1 betrug zum 31.12.2025 EUR 15.916,46.

Der Stand der Rücklage 2 betrug zum 31.12.2025 EUR 86.058,83.

Kaufpreis:

Der unverbindliche und freibleibende Kaufpreis beträgt **EUR 250.000,--**.

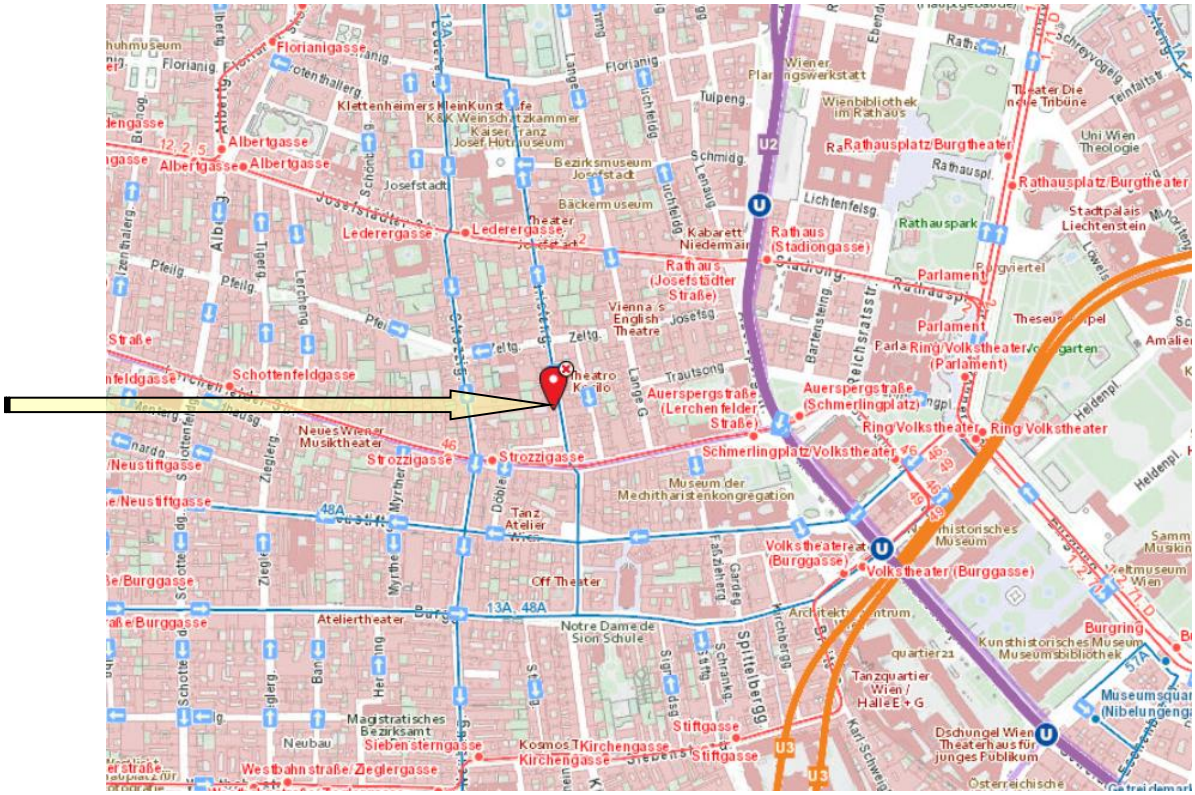
Diverses:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Ankauf angeboten. Oben angeführte Angaben sind unsererseits ohne Gewähr. Wir haben auch das Vorhandensein der erforderlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für dieses Objekt nicht feststellen können. Irrtum und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Dr. Urbanz (T 0676/352 53 53, 01/513 73 17-11, E urbanz@immotreuhand.wien) gerne zur Verfügung.

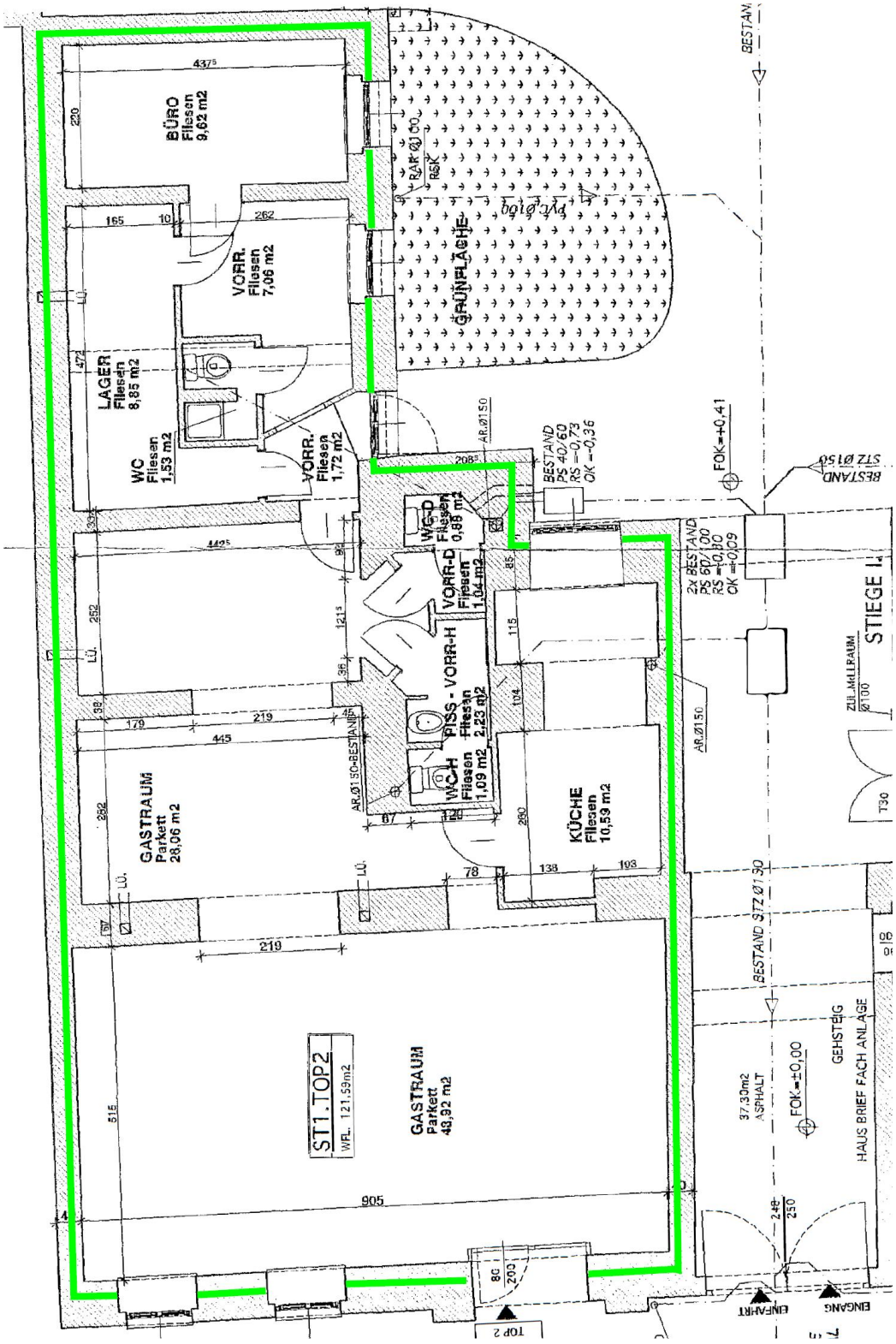
Der Ankauf des Geschäaftslokals erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit provisionsfrei.

LAGEPLAN


Florianigasse
Albertgasse
Lederergasse
Josefstadt
Schottenfeldgasse
Neues Wiener Musiktheater
Strozzigasse
Schmerlingplatz/Volkstheater
Auerspergstraße (Lerchenfelder Straße)
Auerspergstraße (Schmerlingplatz)
Ring/Volkstheater
Rathaus (Stadiongasse)
Rathaus (Josefstädter Straße)
Rathausplatz/Burgtheater
Parlament
Volkstheater (Burggasse)
Museum der Mechitharistenkongregation
Off Theater
Ateliertheater
Notre Dame de Sion Schule
Magistratisches Bezirksamt Neubau
Kosmos Theater
Kirchengasse
Stiftgasse
Zeltgasse
Trautsongasse
Josefsgasse
Pfeilgasse
Roter Hof
Theatro Kosilo
Vienna's English Theatre
Tanz Atelier Wien
Weghuberpark
Burgring
Museumsquartier
Tanzquartier Wien / Halle E+G
Dschungel Wien
Kunsthistorisches Museum
Naturhistorisches Museum
Rathauspark
Stadtpalais Liechtenstein
Wienbibliothek im Rathaus
Theater Die neue Tribüne
Uni Wien Theologie
Kabarett Niedermair
Bäckermuseum
Bezirksmuseum Josefstadt
Josef Hutmuseum
Kaiser Franz Josef Hutmuseum
Klettenheimers KleinKunstCafe
K&K Weinschnitzkammer
Theater in der Josefstadt
Lange Gasse
Neudeggergasse
Auerspergstraße (Lerchenfelder Straße)
Weghuberpark
Museum der Mechitharistenkongregation
Tanz Atelier Wien

PLÄNE (nicht maßstabsgetreu)

ERDGESCHOSS (Geschäftslokal grün umrandet)



KELLERGESCHOSS (Einlagerungsraum grün umrandet)

