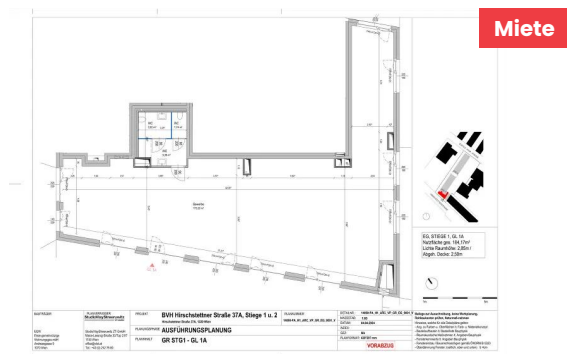


## 1-Zimmer-Lokal, Top 1A



**Hirschstettner Straße 37A / Stiege 1 / Top 1A  
1220 Wien**

Nutzfläche **184,27 m<sup>2</sup>**  
 Zimmer **1**  
 Miete brutto **€ 2.026,97**  
 (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)

Eigenmittel **€ 7.370,80**  
 Objekt Nr. **14090-102**

### PARCOURS – Wohnen in Bewegung

#### ÜBERSICHT

Objektart	<b>Geschäftslokal</b>	Geschoss	<b>Erdgeschoss</b>
Rechtsform	<b>Miete</b>	Heizung	<b>Zentralheizung mit Fernwärme</b>
Finanzierung	<b>Gefördert</b>	Aufzug	<b>ja</b>
Förderung	<b>WWFSG89 §8 VO 2007</b>	Fertigstellung	<b>voraussichtlich 4. Quartal 2025</b>
Kategorie	<b>Neubau</b>		
Befristung	<b>Unbefristet</b>		

## DETAILS

- 1 Zimmer, WC und ein Einlagerungsraum
- Zur Vermietung steht ein helles und modernes Gewerbelokal im Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 184 m<sup>2</sup>, das beispielsweise auch für Gastronomie genutzt werden kann.
- Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Arbeitsraum oder für gewerbliche Zwecke wie ein Café oder Büro. Durch die gute Ausstattung und die **Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach Sonderwuschgenehmigung, kann das Objekt ganz nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden.**
- Perfekt gelegen zwischen Schule, Penny Markt und Bipa bietet dieses Objekt eine gute Anbindung an die U-Bahnstationen U1 und U2.
- Weiters stehen insgesamt 8 Gewerbelokale bzw. Büros zur Verfügung, die attraktiv, vielseitig nutzbar und gut ausgestattet sind. Die Größen variieren von rd. 17 m<sup>2</sup> bis rd. 60 m<sup>2</sup>, wobei ein Gewerbelokal rd. 60 m<sup>2</sup> groß ist und aus 2 Etagen besteht.
- **Während der ersten Bauphasen können individuelle Änderungen wie Zusammenlegungen oder Abtrennungen nach Genehmigung umgesetzt werden.**
- Nutzen Sie diese Chance, um sich Ihren Traum von einem eigenen gastronomischen Betrieb oder einem gemütlichen Wohnort mit Arbeitsplatz zu erfüllen. Mit Ihrer eigenen Gestaltung und kreativen Ideen können Sie dieses Objekt zu einem wahren Schmuckstück machen.
- Miete unbefristet; **Kündungsverzicht 5 Jahre**
- Die Objekte werden **provisionsfrei** angeboten.

## AUSSTATTUNG GESCHÄFTSLOKAL

- Anschlussmöglichkeiten durch Telekom A1, UPC-Telekabel und Telefon sind vorbereitet.
- Das Gewerbelokal sowie die Büroeinheiten sind komplett ausgestattet bzw. bezugsfertig, jedoch ohne Möblierung (ohne Einbauküche, Deckenbeleuchtung).
- Ein Gewerbe-Sozialraum mit Sanitärräumen, Komplettküche sowie Sitzgelegenheiten wird den Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt.
- **Sonderwünsche** können bis zu einer gewissen Bauabschnittsphase berücksichtigt werden.
- **Ausgezeichnete Lage** zwischen Schule, Penny Markt und Bipa sowie gute Busanbindung zu den U-Bahnstationen U1 und U2.

## AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

- Bauteilaktivierung
- Aufzug
- Tiefgarage
- Photovoltaikanlage am Dach
- Kinderwagen- und Fahrradräume
- Waschküche und Kinderspielraum
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsdachterrasse
- Urban Gardening am Dach
- Großzügige und gut gestaltete Freibereiche
- Kinderspielplätze und Bewegungszonen am Dach
- Gemeinschaftsküche für Kochgruppe
- Minibüros für Homeoffice



## Vorabzug



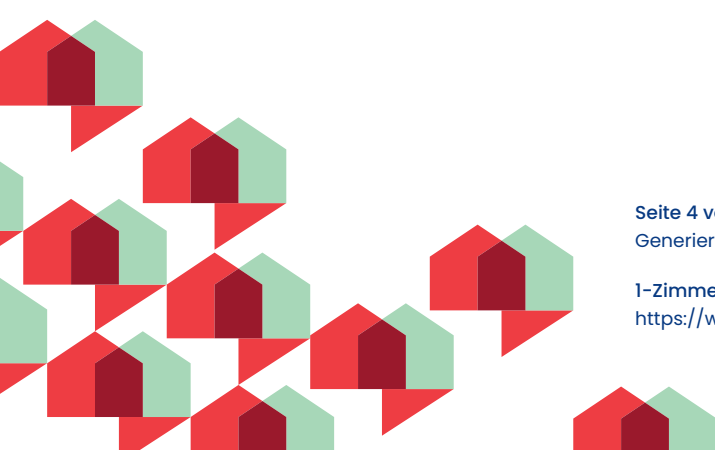
Technikpartner: **egw** | **MACCUM** | **EMERSON**

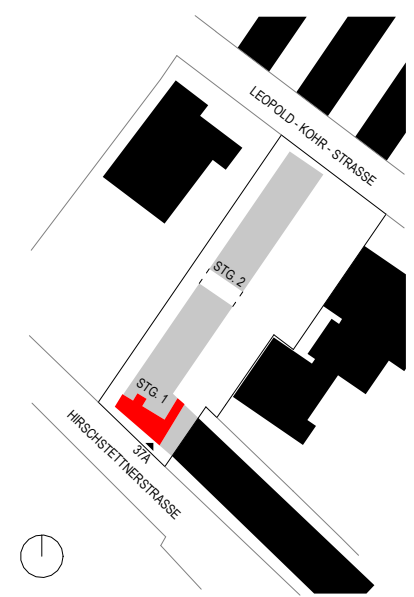
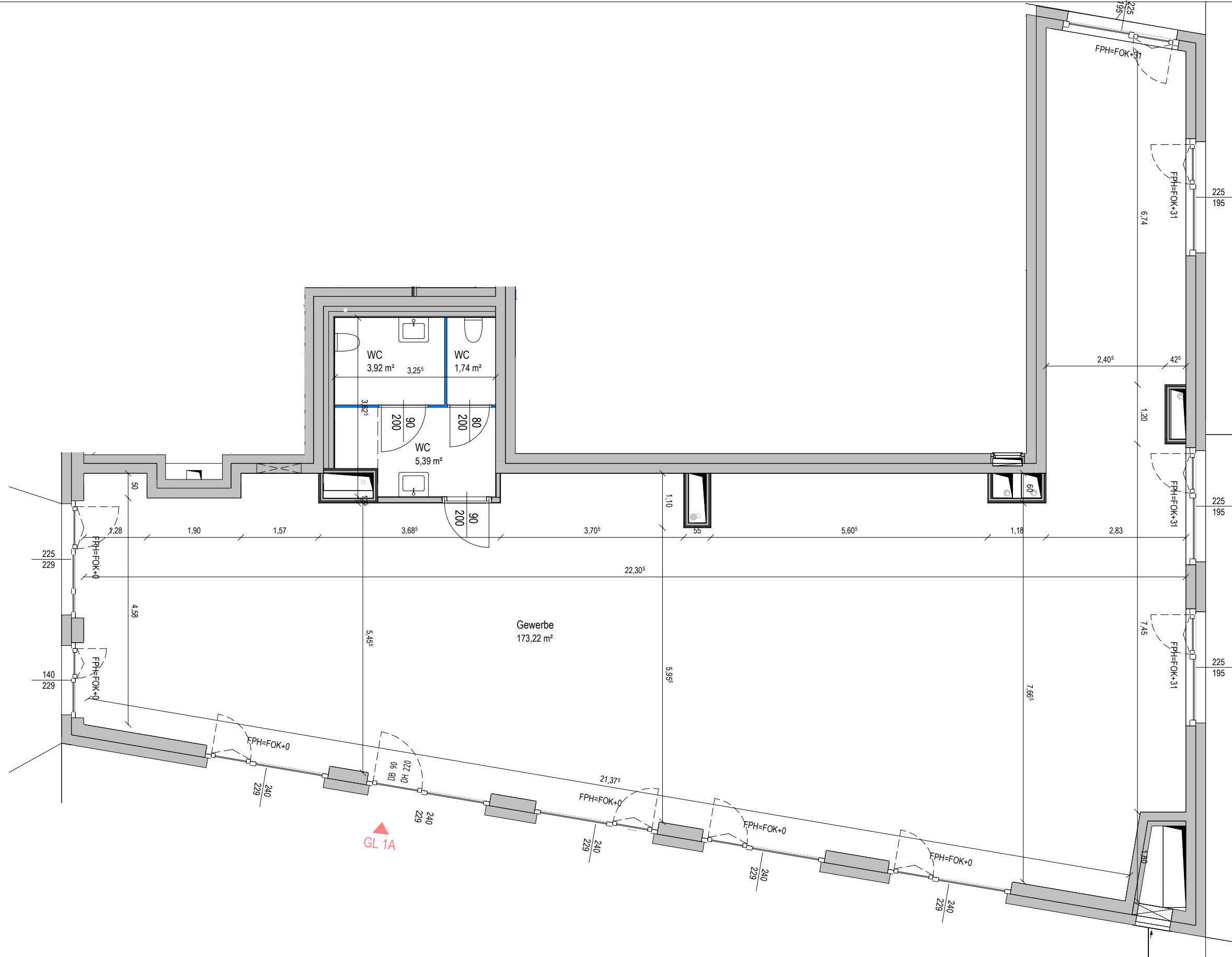
# EXPOSÉ



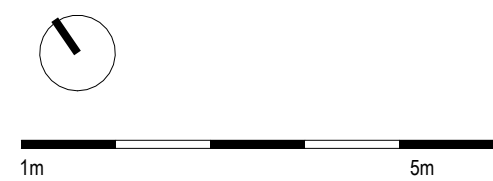
## **ANSPRECHPARTNERIN**

**Martina Pelzmann**  
Immobilienvergabe  
015451567121  
vergabe@egw.at





EG, STIEGE 1, GL 1A  
 Nutzfläche ges. 184,17m<sup>2</sup>  
 Lichte Raumhöhe: 2,85m /  
 Abgeh. Decke: 2,50m



BAUTRÄGER  EGW Erste gemeinnützige Wohnungsges.mBH Andreasgasse 9 1070 Wien	PLANVERFASSER <b>StudioVlayStreeruwitz</b> ZT-GMBH  StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH Maria-Lassnig-Straße 33/Top 2.07 1100 Wien office@vlst.at Tel.: +43 (0) 212 76 80	PROJEKT <b>BVH Hirschstettner Straße 37A, Stiege 1 u. 2</b> Hirschstettner Straße 37A, 1220 Wien	PLANNUMMER 14090-PA_H1_ARC_VP_GR_EG_9001_V	DETAILNR.: 14090-PA_H1_ARC_VP_GR_EG_9001_V MASSSTAB: 1:80 DATUM: 04.04.2024 INDEX: GEZ: NA PLANFORMAT: 420*297 mm	Beilage zur Ausschreibung, keine Werkplanung, Rohbaukonten prüfen, Naturmaß nehmen Hinweise, welche für alle Detailpläne gelten: - Ang. zu Farben u. Oberflächen lt. Farb- u. Materialkonzept - Bauteilaufbauten lt. Bauteilliste Bauphysik - Raumakustische Maßnahmen lt. Angaben Bauphysik - Fenstereigenschaften lt. Angaben Bauphysik - Fenstereinbau / Bauanschlussfugen gemäß ÖNORM B 5320 - Überdämmung Fenster: (seitlich, oben und unten) ≥ 4cm
		PLANUNGSPHASE <b>AUSFÜHRUNGSPLANUNG</b>	PLANINHALT <b>GR STG1 - GL 1A</b>	VORABZUG	