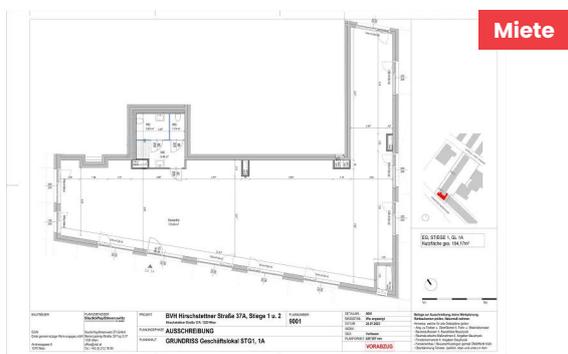


PARCOURS – Gewerbelokale und Büros ERSTBEZUG ab Herbst 2025



Hirschstettner Straße 37A / Top 1A 1220 Wien

Nutzfläche	184,00 m²
Zimmer	1
Miete brutto	€ 2.950,00 (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Eigenmittel	€ 11.040,00
Objekt Nr.	96840-100

Geschäftsräumlichkeiten

ÜBERSICHT

Objektart	Geschäftslokal	Geschoss	Erdgeschoss
Rechtsform	Miete	Barrierefrei	Ja
Kategorie	Wiedervermietung	Möblierung	Nicht möbliert
Befristung	Unbefristet	Anschlüsse	AI Glasfaser, Internet
Verfügbar ab	01.10.2025	Aufzug	ja

DETAILS

- **Bezug voraussichtlich Herbst 2025**
- Helles modernes Gewerbelokal im Erdgeschoss im Ausmaß von ca. 173 m²
- weitere 8 Büros gut ausgestattet von 17m² bis 60m² in der Erdgeschosszone verfügbar
– **Mietpreise auf Anfrage**
- Lage: Gute Infrastruktur durch Geschäfte aller Art insbesondere Lebensmittelhandel
- Busanbindung 22A zu den U-Bahnstationen U1 und U2

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 Bauphase berücksichtigt werden.

AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

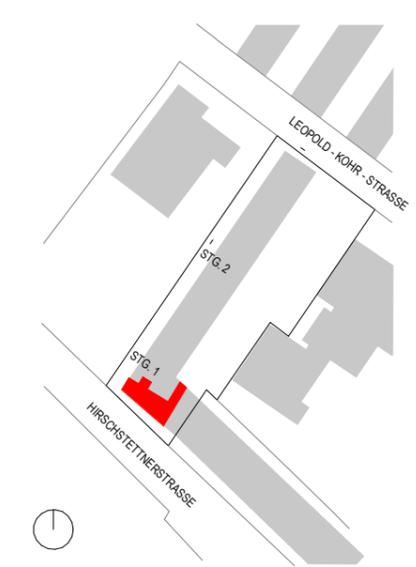
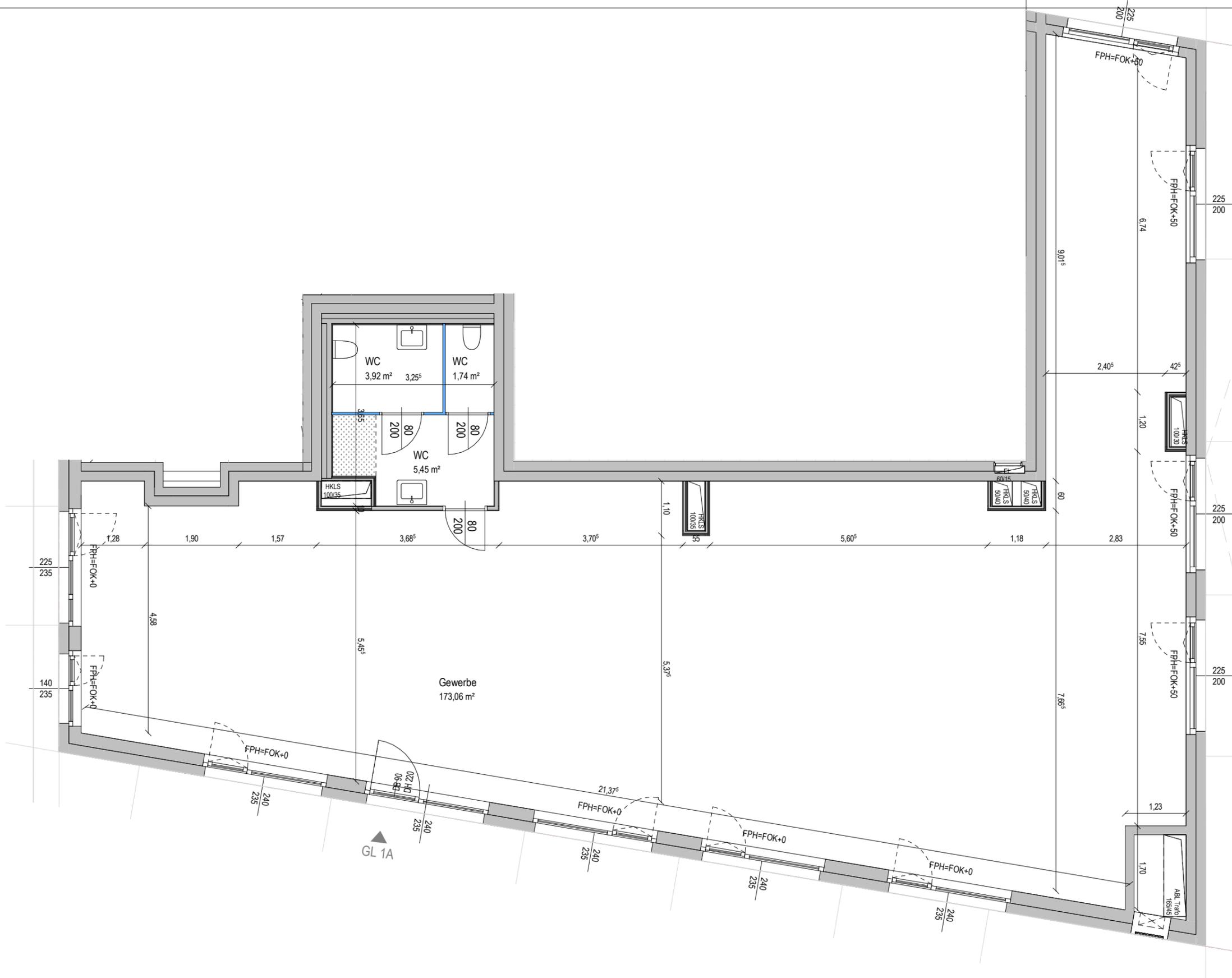
- Bauteilaktivierung
- Aufzug
- Tiefgarage
- Photovoltaikanlage am Dach
- Kinderwagen- und Fahrradräume
- Waschküche und Kinderspielraum
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsdachterrasse
- Urban Gardening am Dach
- Großzügige und gut gestaltete Freibereiche
- Kinderspielflächen und Bewegungszonen am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



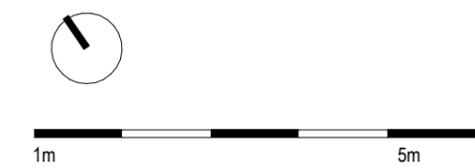


ANSPRECHPARTNER

Josef Tesar
Immobilienvergabe
+43 1 545 15 67 - 122
berresgasse@egw.at



EG, STIEGE 1, GL 1A
Nutzfläche ges. 184,17m²



BAUTRÄGER EGW Erste gemeinnützige Wohnungsges.mBH Andreasgasse 9 1070 Wien	PLANVERFASSER StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH Maria-Lassnig-Straße 33/Top 2.07 1100 Wien office@vlst.at Tel.: +43 (0) 212 76 80	PROJEKT BVH Hirschstettner Straße 37A, Stiege 1 u. 2 Hirschstettner Straße 37A, 1220 Wien	PLANNUMMER 9001	DETAILNR.: 9001 MASSSTAB: Wie angezeigt DATUM: 24.07.2023 INDEX: GEZ: Verfasser PLANFORMAT: 420*297 mm	Beilage zur Ausschreibung, keine Werkplanung, Rohbaukanten 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 AUSSCHREIBUNG	PLANINHALT GRUNDRISS Geschäftslokal STG1, 1A	VORABZUG	