

Großzügiges Geschäftslokal in der Seestadt



Außen Vis.

Objektnummer: 141/76441
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	193,36 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	2.333,68 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Miete / m ²	7,76 €
Betriebskosten:	444,73 €
USt.:	388,95 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Fabian Doll

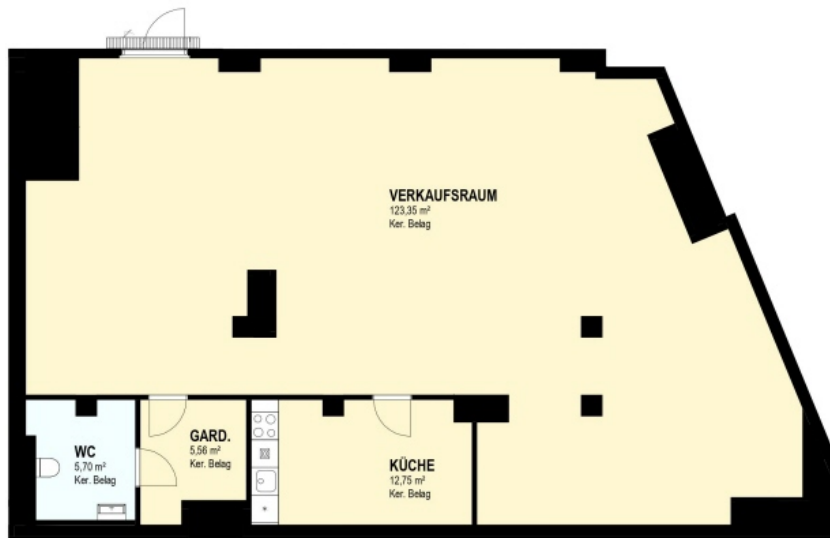
Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Mela Köhler-Strasse 6
1220 Wien



TOP 01A

EG

WC	5,70 m²
VERKAUFSRAUM	123,35 m²
KÜCHE	12,75 m²
GARDEROBE	5,56 m²

ERSTELLT September 2021

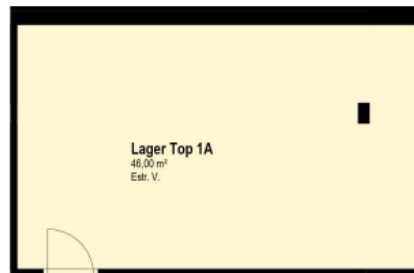
1 : 100



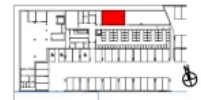
EIN PROJEKT DER

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Statische Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen von den in der Zeichnung dargestellten, sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.

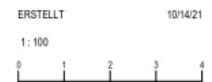


Mela Köhler-Strasse 6
1220 Wien



Lager TOP 1A

Lagerraum 46,00 m²

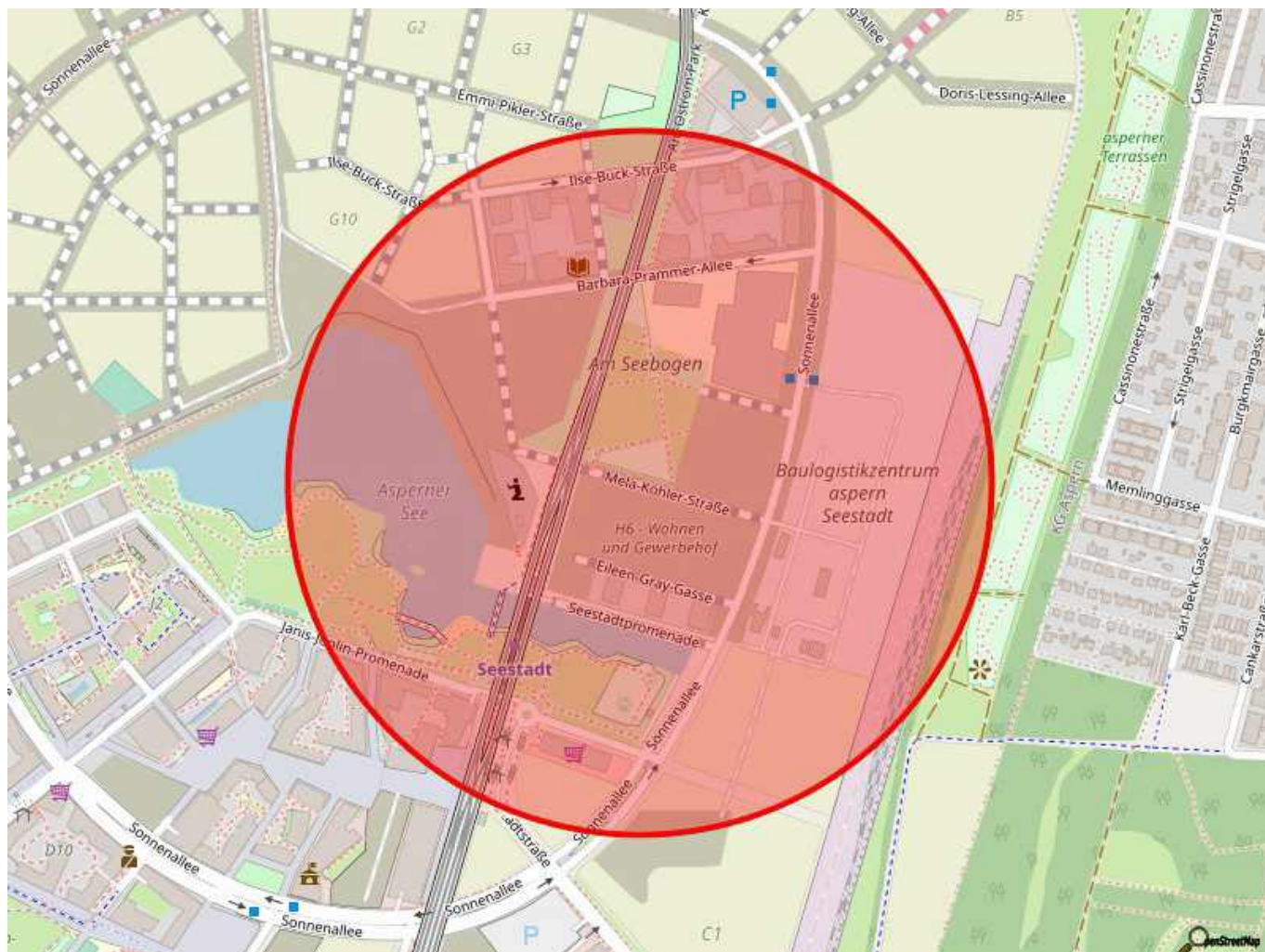


EIN PROJEKT DER

ARE

AUSTRIAN REAL ESTATE

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroinstalltionen, abgesehen von den in der Zeichnung dargestellten, sind nach Erfordernis darzustellen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.



Objektbeschreibung

Das Wohnangebot der dortigen Bewohner richtet sich an Singles, Paare und Familien. Größtes Augenmerk wird zudem auf hohe Qualität und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis gelegt.

Der begrünte und mit rund 4.800 m² sehr großzügig angelegte Innenhof der Anlage lädt zum Bewegen oder Entspannen an der frischen Luft ein.

Ein Billa eröffnete direkt daneben im selben Gebäude eine neue Filiale.

Flächenaufteilung laut Plan:

Das Geschäftslokal selbst bietet auf einer Gesamtfläche von über 193 m² ausreichend Platz für Ihr Geschäft, die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- ca. 123 m² Verkaufsraum
- ca. 6 m² WC
- ca. 6 m² Garderobe
- ca. 13 m² Küche
- ca. 46 m² Lagerfläche im UG

Das Geschäftslokal wird im Edelrohbau übergeben.

Lage und Infrastruktur:

Unmittelbar bei der U2 und beim Asperner See gelegen, befindet sich das Geschäftslokal in einer Top-Lage innerhalb der Seestadt. Vor allem der Natur und der Erholung wird in der Seestadt ein hoher Stellenwert zugesagt. Hier gibt es genügend Platz zum Entspannen, wunderschöne Parks, Spielplätze und Grünflächen. Der atemberaubende Asperner See ladet darüber hinaus zum Baden, Sonnentanken und Genießen ein. Die nahegelegene Lobau im Nationalpark Donau-Auen ist hervorragend für ausgiebige Spaziergänge und Fahrradtouren geeignet.

Bezugstermin: ab sofort

Befristung: 10 Jahre



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.