

**TOP Gepflegtes Geschäftslokal | Landstraßer Hauptstraße**  
**\*\* UNBEFRISTET**



**Objektnummer: 288**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 285,31 m²                    |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 143,75 m²                    |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 141,56 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                            |
| <b>WC:</b>               | 1                            |
| <b>Keller:</b>           | 80,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 118,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.900,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.375,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 475,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                              |

zuzüglich 20% USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

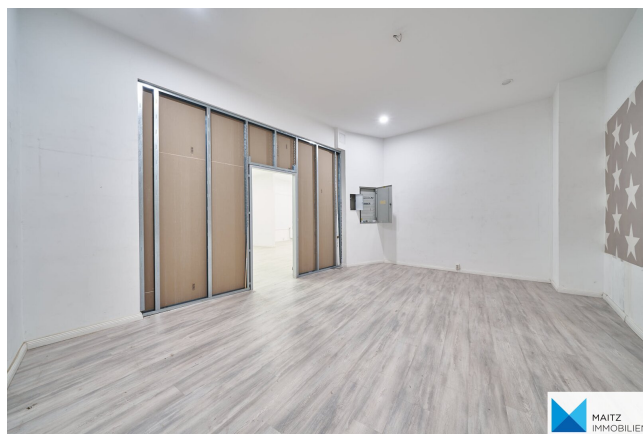
## Ihr Ansprechpartner

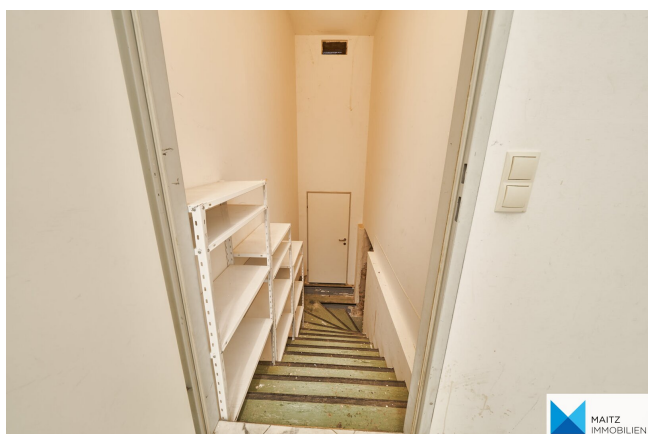


**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilienreuhand e.U.

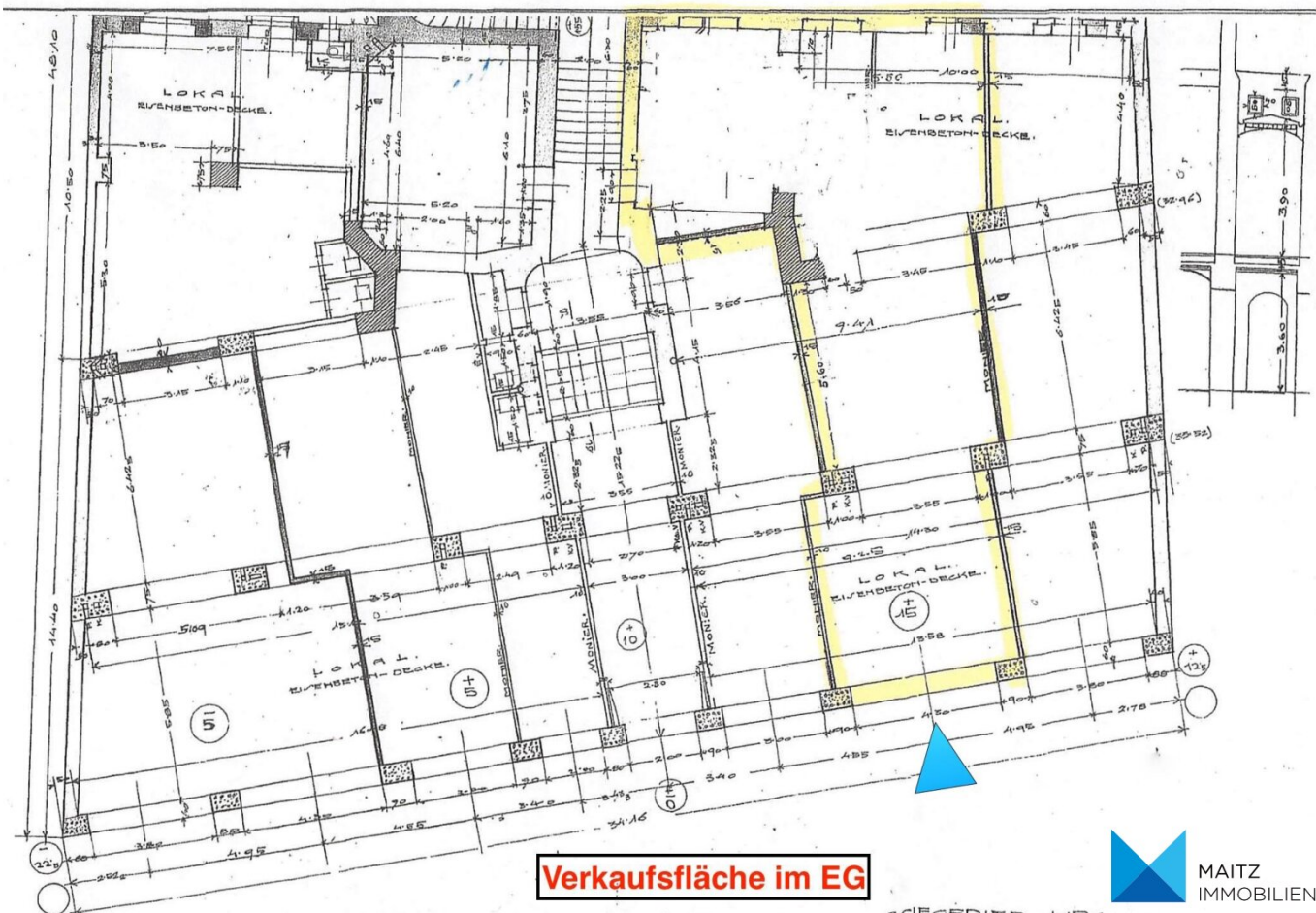












**Verkaufsfläche im EG**

9.59 m<sup>2</sup>

7.10

1.35

4.10

5.60

25.52 m<sup>2</sup>

3.35

5.5

4.15

1.85

3.35

77.29 m<sup>2</sup>

5.62

14.66

(-2 x .80/.95)

(-2 x .80/.50)

Gesamtfläche: 141.56 M2

Magazin: 143.75 M2

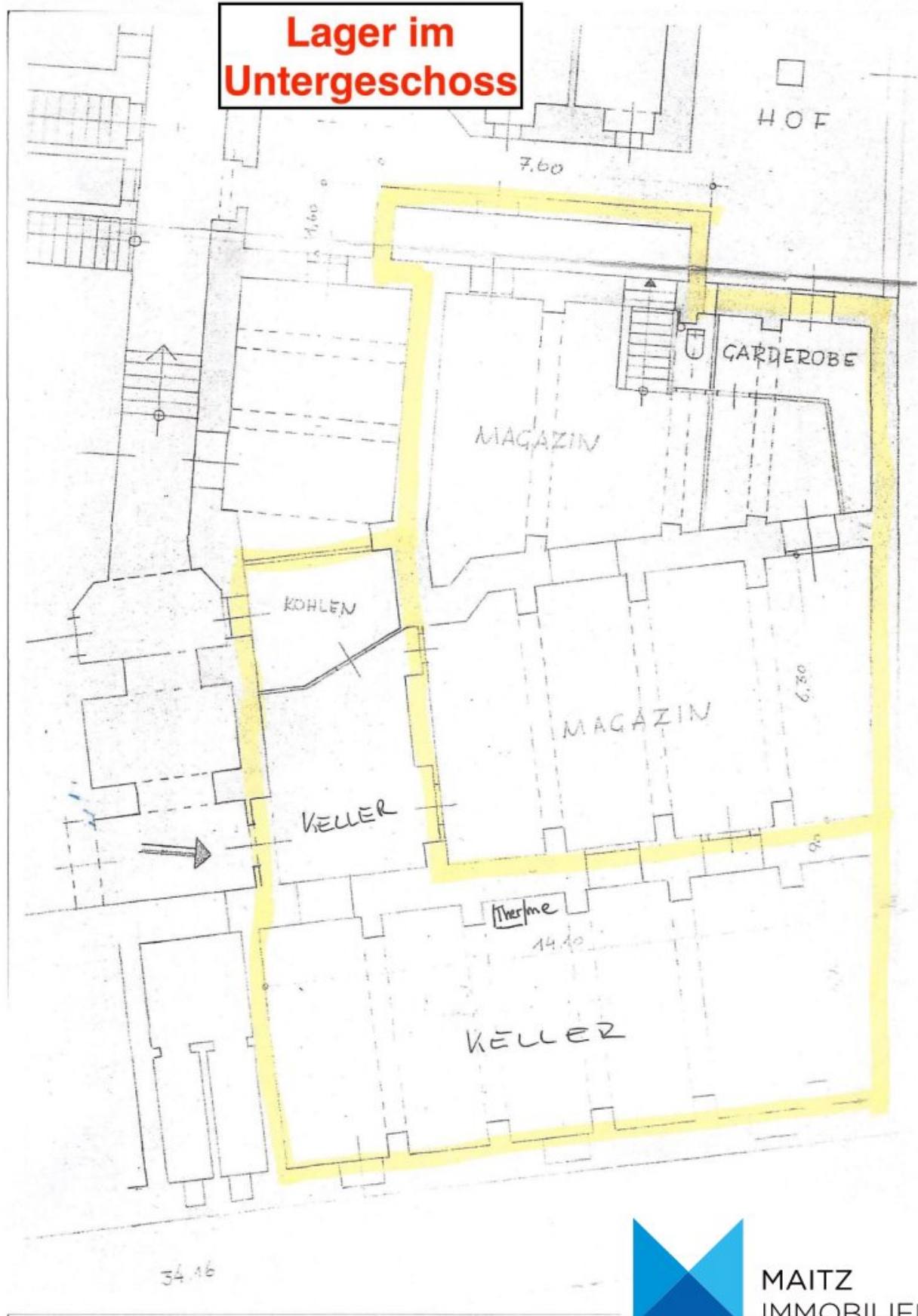
Verkauf: 141.56 M2

Gesamt: 285.31 M2

EINGANG

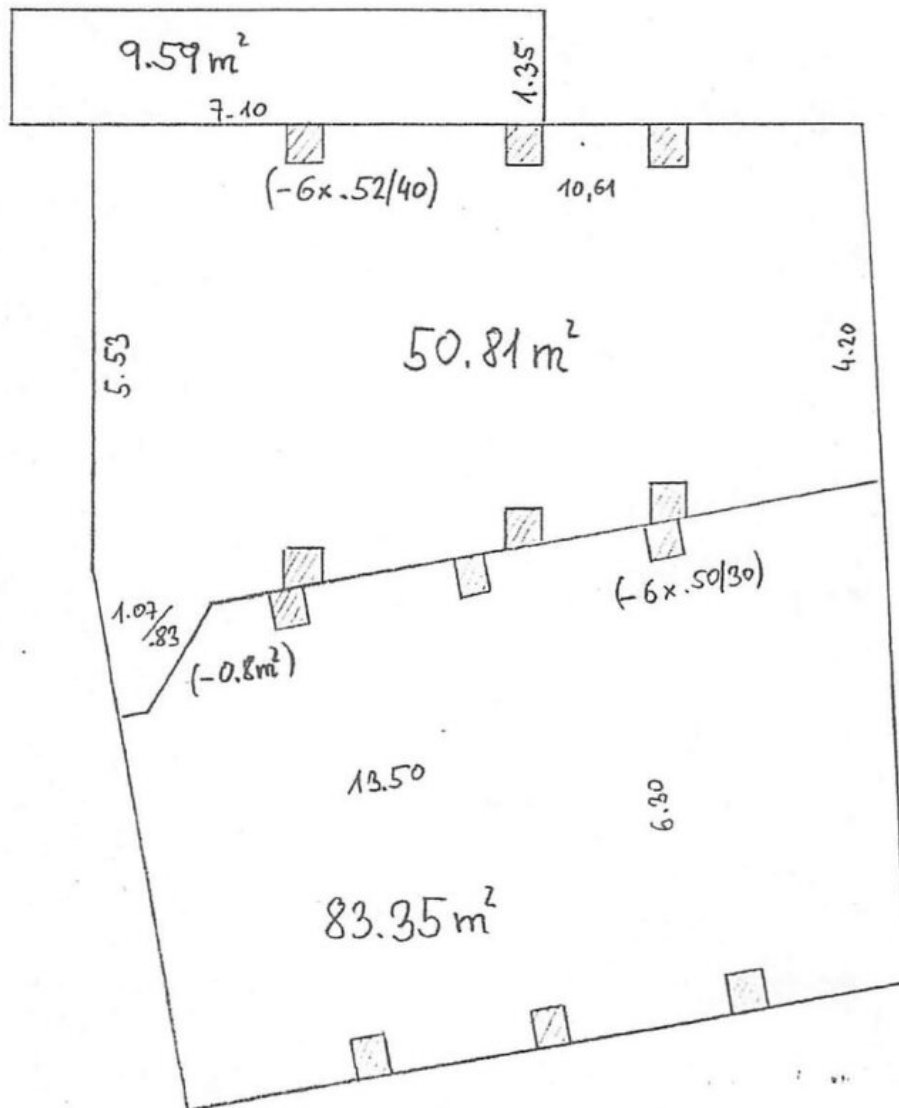
MAITZ IMMOBILIEN

**Lager im  
Untergeschoss**



MAITZ  
IMMOBILIEN

# Untergeschoss



Gesamtfläche: 143.75 M2



MAITZ  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Lage:** Landstraßer Hauptstraße - Rochusmarkt

**Geschäftslokal in hochfrequentierter Lage**

**Schauraum mit Nebenraum:** ca. 141,5m<sup>2</sup>

**Magazin/Lager im Untergeschoss:** ca. 143,75m<sup>2</sup>

**zuzüglich großer Kellerraum:** ca. 80m<sup>2</sup> (Erdkeller, ohne Aufpreis inkludiert; siehe Foto)

Der ebene **Schauraum** ist bereits mit LED-Beleuchtung und Laminatboden (grau) ausgestattet. Ein Nebenraum kann als Lager, für Garderobe etc genutzt werden.

Das Edelstahlportal (errichtet 2010, 2 Auslagen, Doppelflügeltüre) bietet barriefreien, repräsentativen Empfang für Ihre Kundschaft sowie Werbe-/Auslagenfläche.

Den Sicherheitserfordernissen entsprechend sind Notausgangsleuchten, Feuerlöscher und in Fluchtwegsrichtung öffnende Türen vorhanden.

Ein Stiegenabgang führt in die **Lagerebene**, wo Sie auf rund 143,7qm folgende Räumlichkeiten vorfinden:

- + Garderobe
- + 2 große Lagerräume, teils mit wandhohen Regalen ausgestattet
- + ein großer Erdkellerraum (wird ohne Aufpreis in die Miete inkludiert)
- + Toilette
- + Gastherme (aus 2015)

Das Objekt ist sofort verfügbar!

Bitte keine Gastronomie und keine Wettlokale.

Unbefristete Vermietung

Keine Investablöse

HWB 118, Klasse E

#### **Infrastruktur:**

Ringsum ideale Einkaufsinfrastruktur für jeden Bedarf, insbesondere Modeboutiquen, Bürobedarf, Telekom-Netzbetreibershops, The Mall in Wien Mitte, Kaufhaus Galleria, eine Vielzahl an Restaurants und Café sowie Apotheken, Ärzte, Banken, Post etc.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3-Rochusgasse fußläufig binnen Kürze erreichbar

Buslinien 4A, 74A in nächster Nähe (-> Wien Mitte, Karlsplatz, Rennweg, St. Marx (->S7))

10 Min zu Fuß in die Wiener Innenstadt

#### **Monatliche Kosten:**

Mietzins netto: € 3.900,00

BK: ca. € 475,00

USt. (20%): € 890,00

Bruttogesamt € 5.265,00

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragsvergebührung beim Finanzamt

Maklerprovision: 3 Bruttomonatsmieten

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin (aufgrund mehrfacher Beauftragung).

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

### **NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap