

## **ATTRAKTIVES GESCHÄFTSLOKAL DIREKT BEI U2**



**Objektnummer: 7320/84**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	225,76 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	225,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.160,64 €
<b>Kaltmiete</b>	3.747,62 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	586,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



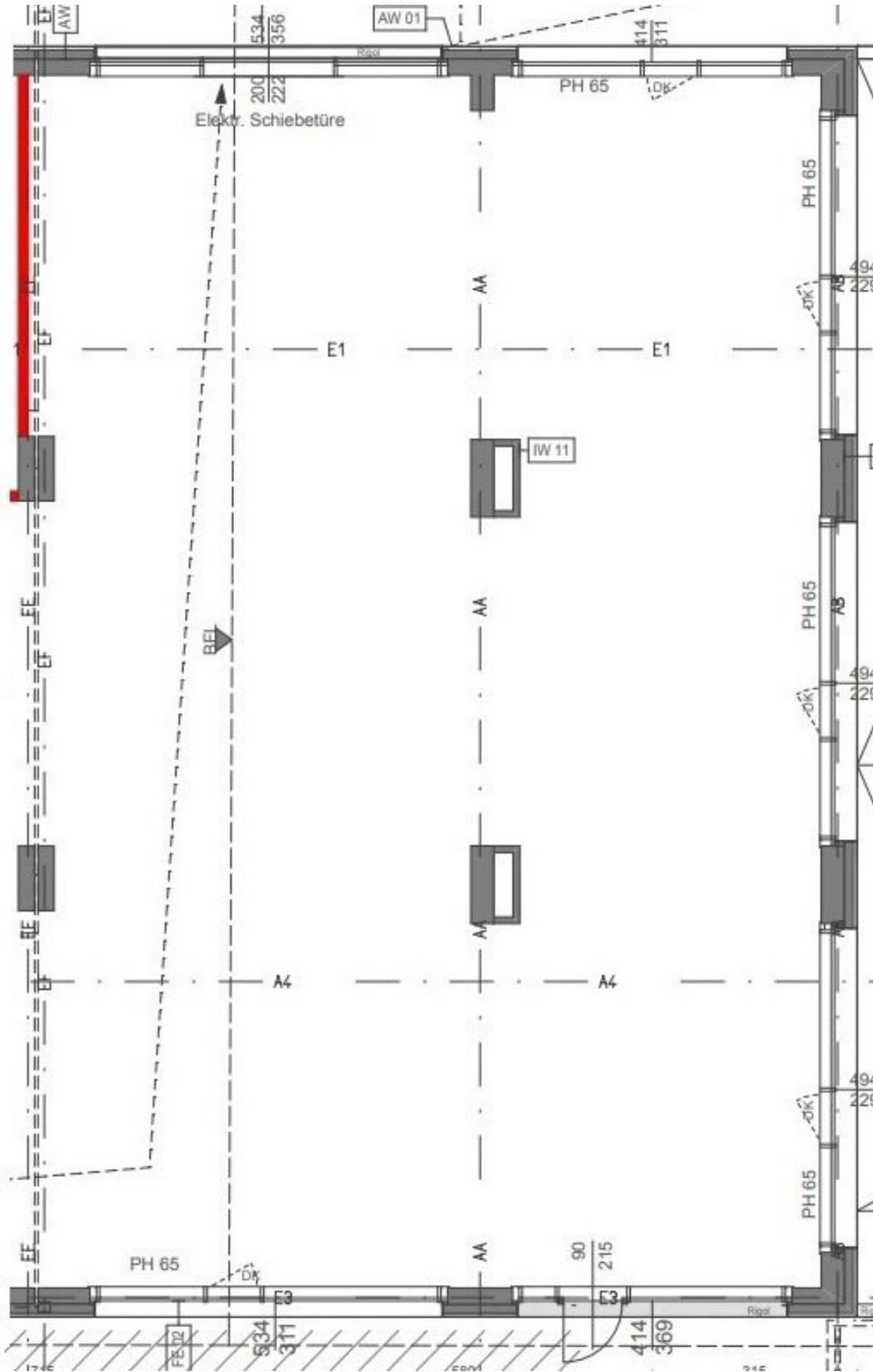
**Clemens Gamlich**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53







## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß einer top-modernen Wohnhausanlage, die 2021 errichtet wurde. Das Objekt besticht durch die großzügige Geschäftsfläche und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

Beim Objekt handelt es sich um einen barrierefreien Edelrohbau ohne Nebenräume und Sanitäreinrichtungen (Sanitäranschlüsse vorhanden) der noch nach individuellen Wünschen gestaltet werden kann.

Durch die Vielzahl an umliegenden Wohnungen, Büros und die unmittelbare Lage an der U-Bahn liegt das Geschäftslokal in einer sehr gut frequentierten Lage, wodurch sehr viele potentielle Kunden angesprochen werden können.

Eckdaten im Überblick:

- Geschäftsfläche: ca. 225m<sup>2</sup>
- 3 Ein- und Ausgänge
- Zustand: Edelrohbau
- Heizungsart: Fernwärme
- Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind vorhanden
- barrierefrei

**Kosten:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten (Netto, OHNE USt.): € 3.747,62
- Provision: 3 Bruttomieten und 20% USt.

- Kaution: 3 Bruttomieten

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 543 61 53 oder unter [clemens.gamlich@wisionhome.at](mailto:clemens.gamlich@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap