PROVISIONSFREI! I Riesige Gewerbefläche mit Terrasse und Loggia I U-Bahn in Gehweite I viele Gestaltungsmöglichkeiten I erstklassige Infrastruktur I

Objektnummer: 13804

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	245,16 m²
Bürofläche:	230,49 m²
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.850,64 €
Kaltmiete	3.238,42 €
Miete / m²	11,63 €
Betriebskosten:	387,78 €

Ihr Ansprechpartner

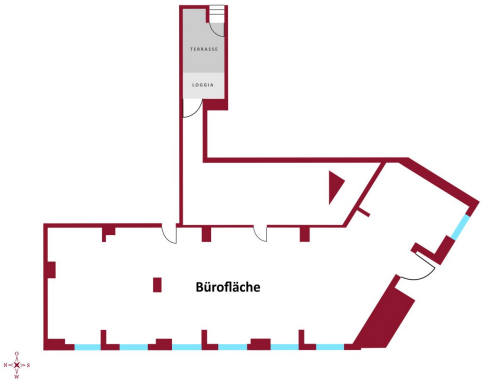
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

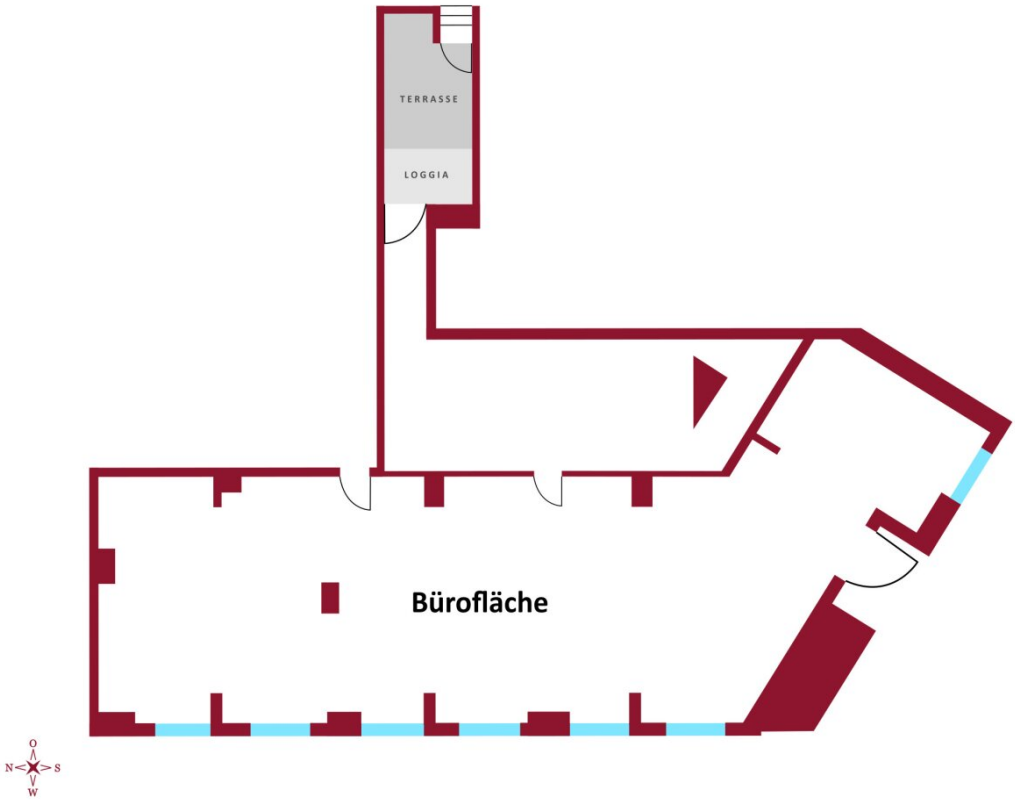
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

HIER
GIBT
ES
ETWAS
ZU
MIETEN


TERRASSE
LOGGIA
Bürofläche

TERRASSE
LOGGIA
SOZIALRAUM
WC
VR (B)
VR (A)
ARCHIV
KONFERENZ
BÜROFLÄCHE
EMPFANG + WARTEN
LIFT
1P-BÜRO (A)
1P-BÜRO (B)
2-BÜRO (A)
2P-BÜRO (B)
2P-BÜRO (C)
GANG + REGALZONE


TERRASSE
LOGGIA
Bürofläche
O
N
S
W

TERRASSE
LOGGIA
SOZIALRAUM
WC
VR (B)
VR (A)
ARCHIV
BÜROFLÄCHE
EMPFANG
LIFTLING
GANG + REGALZONE
2-BÜRO (A)
2-BÜRO (B)
2-BÜRO (C)
1-BÜRO (A)
1-BÜRO (B)
KOMPETENZ RAUM
Lounge (B)

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von der selbstgestalteten Gewerbeimmobile und lassen Sie der Fantasie freien Lauf!

In einer **gut frequentierten Straße** in einer **aufstrebenden Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks (U1 in Gehweite)** gelangt dieses Geschäftslokal mit einer **Gesamtfläche von ca. 230m²** zur provisionsfreien Vermietung.

Die **Geräumigkeit und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten** verwandeln das Objekt in ein **wahres Gewerbejuwel.** Eine **zugehörige Loggia sowie Terrasse, ausgerichtet in den ruhigen Innenhof**, runden das Angebot ab!

Im selben Haus steht ein **zweites Geschäftslokal** mit einer **Gesamtfläche von ca. 70m²** ebenfalls zur Vermietung!

Nutzung als Büro sowie Geschäftslokal möglich!

Die Details im Überblick:

- Übergabe im belagsfertigen Zustand
- provisionsfrei für den Mieter
- Gesamtfläche von ca. 230m²
- eigene Terrasse (ca. 10m²) + Loggia (ca. 4,5 m²)
- sehr gute Anbindung in aufstrebender Lage + auffällig
- Nähe U-Bahn Station Neulaa U1
- Erdgeschoßlage

- barrierefrei

Die **Befristung kann verhandelt werden**.

Kosten:

Miete: 2.850,64 Euro

Betriebskosten: 387,78 Euro

Umsatzsteuer: 647,69 Euro

Monatliche Gesamtmiete: 3.886,11 Euro

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die Lage

Es handelt sich um ein **Eckgeschäftslokal auf einer gut frequentierten Straße**, somit sind die **Fenster sowohl auf die Hauptstraße, als auch auf die Querstraße ausgerichtet,** was für **zusätzliche Aufmerksamkeit** sorgt!

Sie genießen hier die Vorteile einer **idealen Infrastruktur - alles griffbereit** zu haben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Cafés und Restaurants sowie eine tolle öffentliche Anbindung sind bequem **zu Fuß erreichbar.**

Im Nu sind auch die **A23 und S1** erreicht!

U-Bahn:

U1 Neulaa ca. 550m

Bus:

67A, 67B ca. 69m

17A ca. 77m

16A ca. 400m

Bahnhof Wien Blumental ca. 1,5km

Billa ca. 210m

Hofer ca. 750m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap