

## **Grosses Portallokal steht zur Miete frei, ehemalige Bankfiliale**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 7939/2100144814**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	2.251,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	275,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.251,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,50 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner

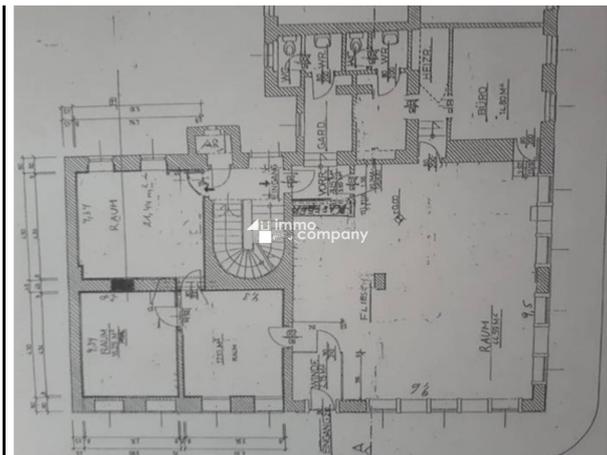


**Sena Abdou**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Arbeiten am Rosenhügel

Sie suchen Räumlichkeiten für ihr Geschäft? Dann brauchen Sie nicht mehr weiter suchen! Sie haben diese bereits gefunden!

190 m<sup>2</sup> PORTALLOKAL/EG - 5 RÄUME, 3 große AUSLAGEN und 4 hohe Auslagenfenster längerfristig, branchenfrei zu vermieten. VERKEHRSGÜNSTIG (Straßenbahn vis a vis, Schnellbahn, Busse – zwei haben die Haltestelle direkt vor dem Haus, U6 in 7 Minuten mit Öffi zu erreichen), gute Nahversorgung (BILLA, SPAR, APOTHEKE etc.)

Direkter Zugang von der Straße plus Eingang durch den Hausflur gegeben. Das Geschäftslokal geht auf 3 Seiten, ist sonnig, hell und freundlich. 1 großer Raum mit 40m<sup>2</sup> und 3 weitere Räume mit ca. 20 m<sup>2</sup> straßenseitig sind nach Westen/Norden ausgerichtet und jeweils mit hohen Auslagen unterschiedlicher Breite versehen. 1 weiterer Raum mit ca. 20 m<sup>2</sup> geht nach Süden. 1 Raum wurde als Lager etc. genutzt bzw. und kann mit geringem Aufwand umgebaut und somit dem Tageslicht zugeführt werden. Der Mietgegenstand verfügt u.a. über einen Heizraum mit Gasetagenheizung, div. Beleuchtungskörper/ Auslagenbeleuchtungen, 2 Waschräume m. Waschbecken, u. WC. Weiters besitzt es noch eine Klimaanlage und besticht mit 12 Fenster! Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Würde sich als Bank, Dienstleistungs- bzw. Handelsbetrieb, Nahversorger, Praxis, Büro etc. eignen. ENERGIEAUSWEIS vorhanden ! NICHT FÜR GASTRONOMIE GEEIGNET!

Mietdauer: 5 Jahre, gerne und gewollt mit Option auf Verlängerung!

Infrastruktur

Die Südbahn, quert die Peripherie Hetzendorfs. Wien Hetzendorf ist eine Schnellbahnstation. Der Ort wird von der Straßenbahnlinie 62 (Oper, Karlsplatz U – Lainz, Wolkersbergenstraße) und von der Autobuslinie 63A (Gesundheitszentrum Süd – Meidling Hauptstraße U – Am Rosenhügel) erschlossen, weiters durch die Linien 56B, 56A, 58B und 156B, 156A sowie durch die Linie 16A in der Früh und zu Mittag.

Kosten

Miete Gesamt: € 2.250,-

MIETE BRUTTO : € 1.975,50,-- MIETE NETTO: € 1.700,-- BK € 275,50

Kaution : 3 MM

Provision : 3BM + 20 % Mwst

Keine Ablöse!

Überlegen Sie nicht lange und machen Sie sich mit mir noch heute einen Besichtigungstermin aus.

Ich freue mich über ihren Anruf oder einer Nachricht!

Herzliche Grüße

S.Abdou

Immobilienberaterin

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zentrale: 2752 Wöllersdorf, Steinabrücklerstraße 44

Wiener Büro: 1100 Wien-Oberlaa, Filmteichstraße 1/Haus 10

Tel: [+43 699 184 101 04](tel:+4369918410104)

E-Mail: [sena.abdou@immo-company.at](mailto:sena.abdou@immo-company.at)

Website: [www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Immo-Company: Wir geben Menschen ein neues Zuhause !

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap