

## **Geschäftslokal mit Auslagenfläche direkt auf Heiligenstädter Straße**



**Objektnummer: 6681**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	786,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.419,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	632,00 €
<b>Heizkosten:</b>	331,80 €
<b>USt.:</b>	350,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten: €1,00 Manipulations Gebühr

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

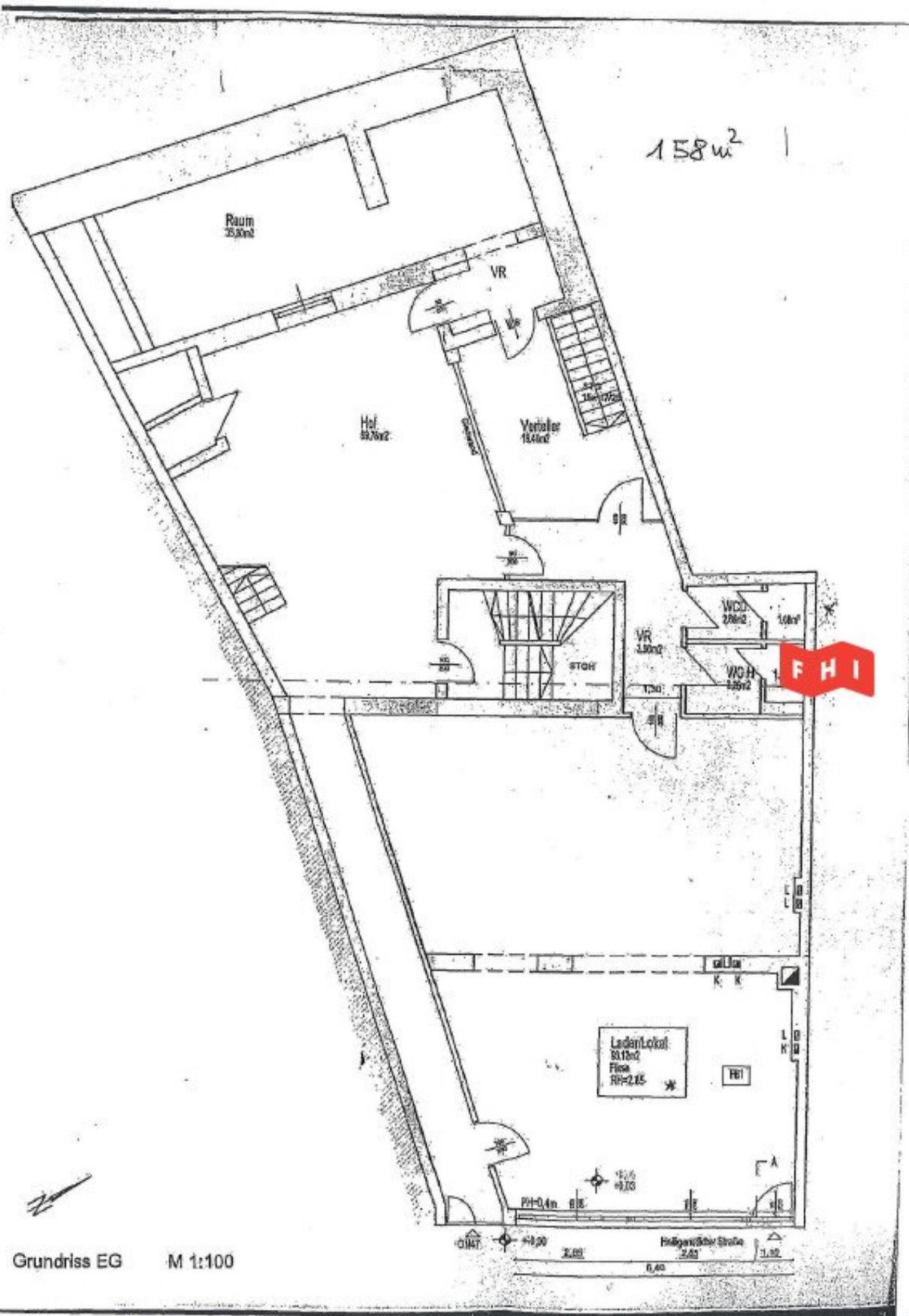


### Nico Kurzweil MA

Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 44





## Objektbeschreibung

Nachvermietet wird eine ehemalige Fahrschule mit ca. 158m<sup>2</sup>, direkt auf der Heiligenstädter Straße, 1190 Wien.

Das Objekt befindet sich im 19. Bezirk auf der Heiligenstädter Straße, nahe der Böblinger Privatklinik und verfügt über eine einladende Auslagenfläche mit direkten Zugang ins Geschäft.

Dieses Geschäftslokal (ehemalige Fahrschule) befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 158m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt auf einen großzügigen Verkaufsraum mit ca. 94m<sup>2</sup>, einem weiteren Büro und einem Innenhof. Dieses Geschäftslokal ist teilweise ausgestattet mit einer Klimaanlage, einer Vorbereitung für eine Teeküche, getrennten Toiletten und kann ab sofort gemietet werden. Die Miete beträgt € 786,20 + € 632,00 BK zzgl. 20% Ust. Das Objekt verfügt über eine Hauszentralheizung, dem Mieter wird monatlich ein Akonto von €331,80 zzgl. 20% USt. verrechnet.

Dieses Geschäftslokal eignet sich sowohl für Einzelhandel als auch für jegliche andere Kleinunternehmen. Das Objekt kann maximal 10 Jahre vermietet werden, eine Verlängerungsoption ist auch möglich.

Die Fläche wird übergeben wie steht und liegt. Der Mieter kann sich die Fläche selbst adaptieren und im Gegenzug bekommt er einen Mietfreistellung.

### **Aufteilung:**

- GFL im Erdgeschoss ca. 158m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche mit ca. 93,12m<sup>2</sup>
- Büro mit ca. 35,30m<sup>2</sup>
- Breite Schaufensterfront
- Abstellraum
- getrennte Toilette

### **Ausstattung:**

- Deckenbeleuchtung
- Hauzentralheizung
- Vorbereitung Einbauküche
- teilweise Klimaanlage
- getrennte Toiletten (D/H)

### **Infrastruktur:**

Das Geschäftslokal ist öffentlich sehr gut erreichbar mit den U-Bahnen U6 und U4 "Spittelau", diverse Bahnen am Bahnhof Spittelau und der Straßenbahnlinie D.

Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe ausreichend Geschäfte des täglichen Bedarfs.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### **Kontakt:**

**Nico Kurzweil, MA**

M: +43 (0) 699 1245 0500

T: +43 (0) 1 342 222

F: +43 (0) 1 342 222 11

[nk@fhi.at](mailto:nk@fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at).

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap