

**Top Preis-/Leistungsverhältnis - Vielseitig nutzbare Fläche  
direkt bei U6 Perfektastraße**



**Objektnummer: 6848**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.396,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.622,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,10 €
<b>Heizkosten:</b>	74,48 €
<b>USt.:</b>	339,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rainer**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

T +43 1 535 11 11 15  
H +43 664 930 40 909







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese attraktive Neubaugewerbefläche mit ca. 133 m<sup>2</sup>. Die Einheit liegt im Erdgeschoß eines Bürogebäudes und verfügt über eine sehr gute Sichtbarkeit von der Straße und von der U-Bahn-Station. Durch die rundum bodentiefen Fenster ist das Objekt hell und lichtdurchflutet und wurde zuletzt als Schauraum genutzt. Der Zugang erfolgt über das zentrale Stiegenhaus, es gibt keinen separaten straßenseitigen Zugang. Die Sanitäreinheiten sind nur über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar und stehen dem Mieter exklusiv zur Verfügung. Die Fläche ist gekühlt.

Durch die Lage direkt gegenüber der U6 Station Perfektastraße ist die öffentliche Erreichbarkeit sehr gut, im näheren Umfeld gibt es eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften und Kantine bzw. Lokalen.

### Ausstattung

- großzügige Schaufenster
- Kühlung
- Teeküchenanschluss
- getrennte Sanitäreinheiten

### verfügbare Fläche/Konditionen:

Top EG1: ca. 133 m<sup>2</sup> - netto € 10,50/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,70/m<sup>2</sup>/Monat (inkl. Lift)

Heizkosten: netto € 0,56/m<sup>2</sup>/Monat

Stellplätze können, je nach Verfügbarkeit, zu € 55,-/Stp. zzgl. Ust angemietet werden.

*Die Preise verstehen sich zzgl. 20% USt.*

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6 Station Perfektastraße

Autobus: 61A, 64A

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung S1, A21, A23

Straßenanbindung B13a, B17

Flughafen Wien Schwechat in ca. 20 Minuten erreichbar

Wien Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap