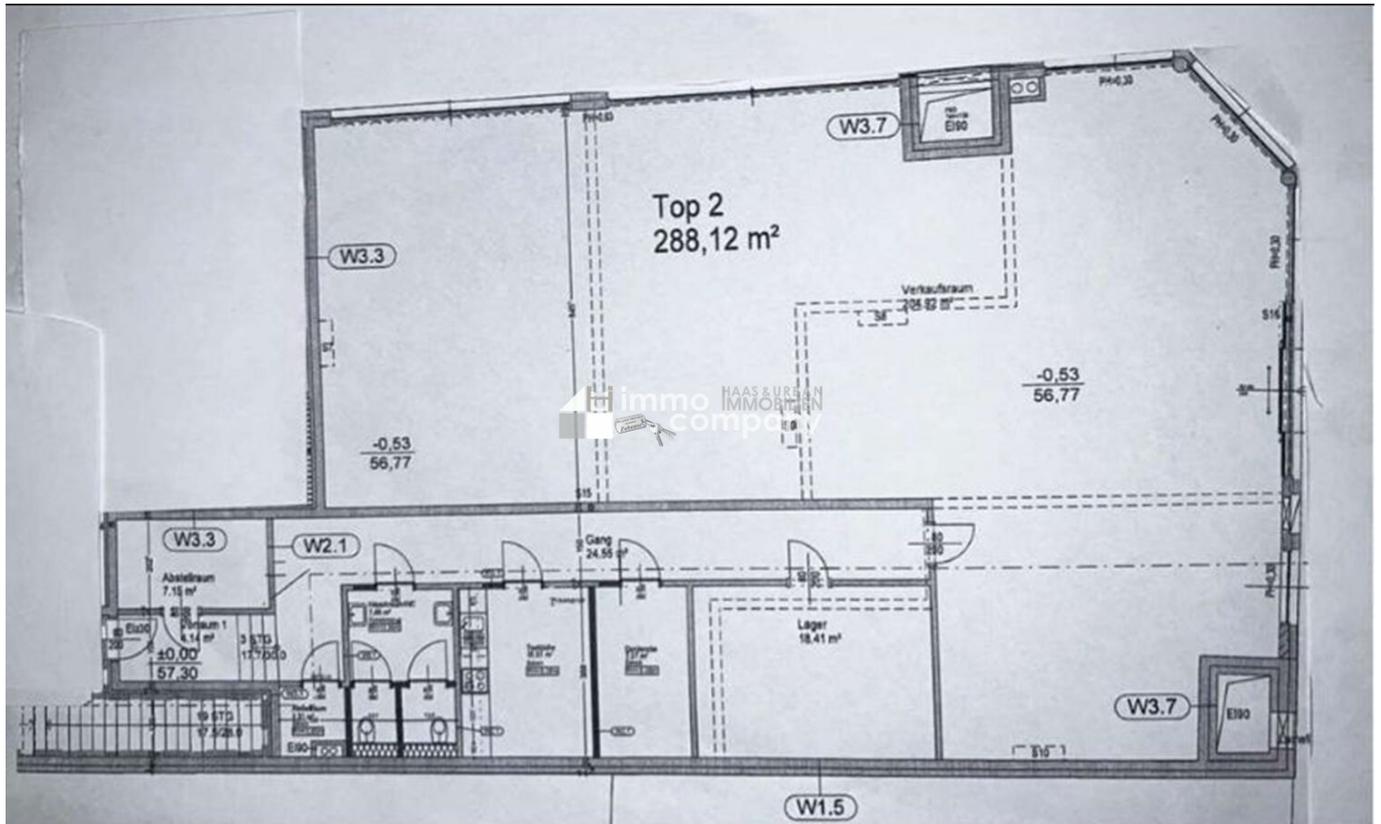


# Großes Eck Geschäftslokal an der Breitenfurterstraße



Objektnummer: 7939/2300160040

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	288,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.256,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.256,00 €
<b>USt.:</b>	814,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Julien-Guido Lietz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410011

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







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

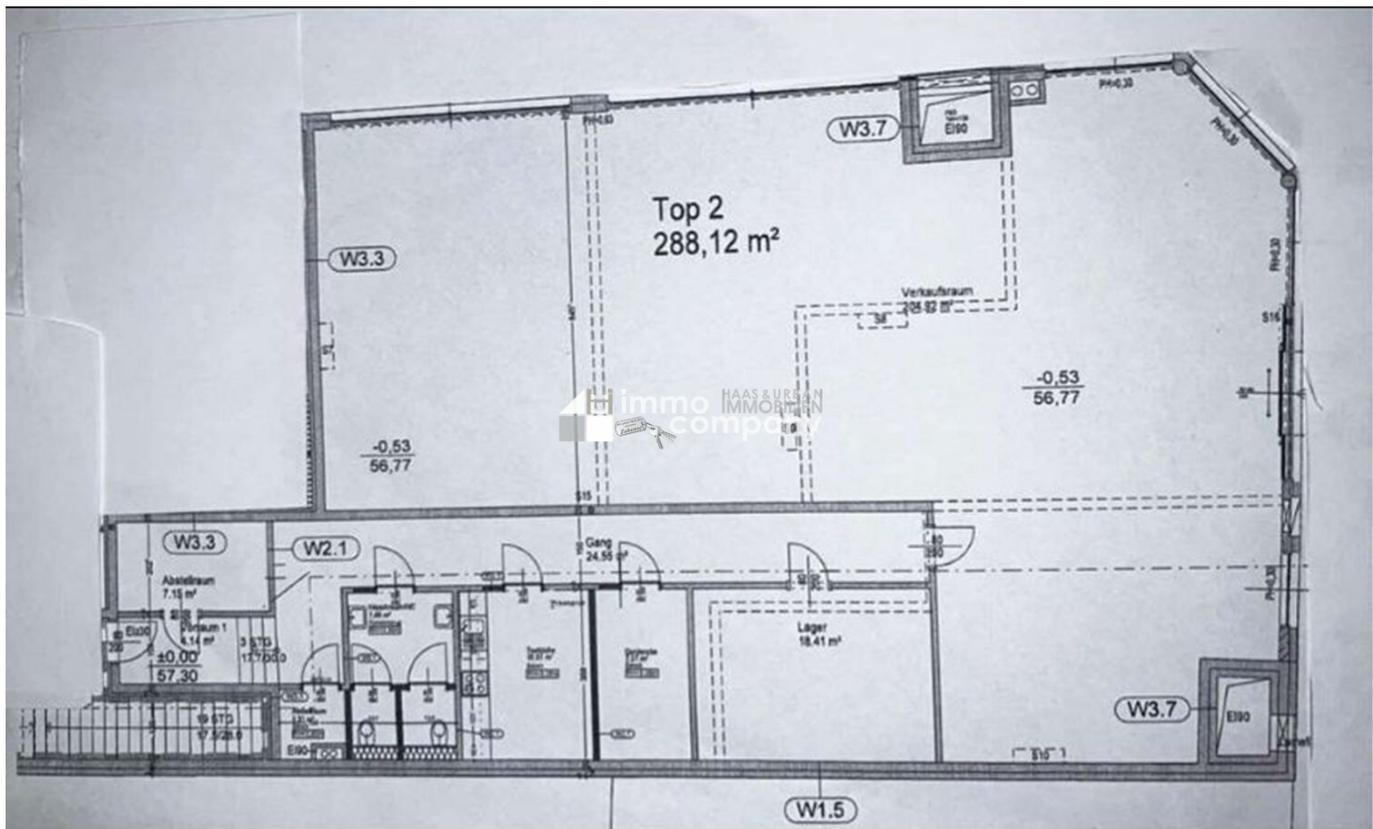
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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



## Objektbeschreibung

Wir sind mit der Vermietung von diesem großen Eck Geschäftslokal beauftragt.

Das ca 288 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal teilt sich wie folgt auf:

- **Eingangsbereich** mit großer Schaufensterfront
- Großer **Verkaufsraum** mit Kassenbereich
  
- **4 Lagerräume**
- **Küche**
- **Büro**
  
- 1 Bad mit 2 getrennten Toiletten und 2 Waschbecken

Durch seine großen Fenster und seine **hohen Innenräume** vermittelt dieses Geschäftslokal eine sehr **helle** und **einladende Atmosphäre**.

### **Das Geschäftslokal verfügt über:**

- \* Industrie PVC Boden (fugenlos verschweisst)
- \* Rasterdecke mit Rasterlampen
- \* der Kompletter Verkaufsraum ist mit Kameras ausgestattet

- \* 2 große LG Fernseher 139cm Diagonale
- \* Ein Waren-Sicherungssystem beim Eingang und Entsicherungsplatte
- \* Kassasystem mit Touch Display
- \* Mehrere Auslagenflächen
- \* Eine 33 m<sup>2</sup> Große Beschilderungsfläche an der Hausfassade, ( Sie müssen die Beschilderungsfläche nur neu folieren )
- \* Klimaanlage im Verkaufsraum\*
- \* Komplette ausgestattete Küche, bestehend aus Einer Küchenzeile mit Oberschränken, Mikrowelle und einem großen Kühlschrank mit Kühlgefrierkombination.
- \* Industrie Teppich Reinigungsmaschine
- \* Gesamte Lagereinrichtung (Metallregalsystem)
- \* Eine Komplette Geschäftseinrichtung
- \* 170 Holz-Einhängeböden für die Wandpaneele

### **Lage:**

Das Geschäftslokal befindet sich in einer Einkaufsstraße im 23ten Bezirk, in der direkten Umgebung befinden sich:

2 Schulen, 2 Banken, 1 Apotheke, 1 Drogerie, 1 Schuster, 1 Bäcker, 3 Frisöre, 2 Kindergärten, 2 Restaurants, 3 Busstationen ( Eine davor direkt an dem Geschäftslokal )

Für allfällige Rückfragen oder einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Interessieren Sie sich für diese Immobilie?**

**Gute Immobilien sind schnell weg - Kontaktieren Sie mich jetzt !!**

Kontaktieren Sie mich gerne auch am Wochenende oder an Feiertagen unter:

**Kontakt:** Julien-Guido Lietz

**Telefon:** +43 699 184 100 11

**E-Mail:** julien.lietz@immo-company.at

#### **Rechtliche Informationen:**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. **Vor- und Familien-** bzw. Firmenname, **Anschrift, Telefonnummer** und **E-Mail-** Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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 Hauptmietvertrag unbefristet)**

Derzeit darf an diesem Standort **keine Gastronomie** eröffnet werden.

**Miete:**

Bruttomiete inklusive Betriebskosten: 4.070 € (Inkl. MwSt.)

**Mietnebenkosten:**

Netto Ablöse: 80.000 € (als Verhandlungsbasis)

Eine Kautions muss derzeit nicht hinterlegt werden.

Genossenschaftsanteil: 24.000 €

Eventuelle Kosten der Vertragserrichtung.

Vermittlungshonorar:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap