

**Sonniges Büro oder Geschäftslokal - Gersthofer Str. 119 -  
hochwertiger Erstbezug, gr. Schaufenster, frequentierte  
Lage**



Sonniges Ecklokal in 1180 Wien

**Objektnummer: 19455**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Gersthofer Straße 119            |
| Art:              | Büro / Praxis                    |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1180 Wien                        |
| Baujahr:          | 1990                             |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 45,92 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 45,92 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto) | 990,00 €                         |
| Kaltmiete         | 1.131,48 €                       |
| Betriebskosten:   | 141,48 €                         |
| USt.:             | 226,30 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

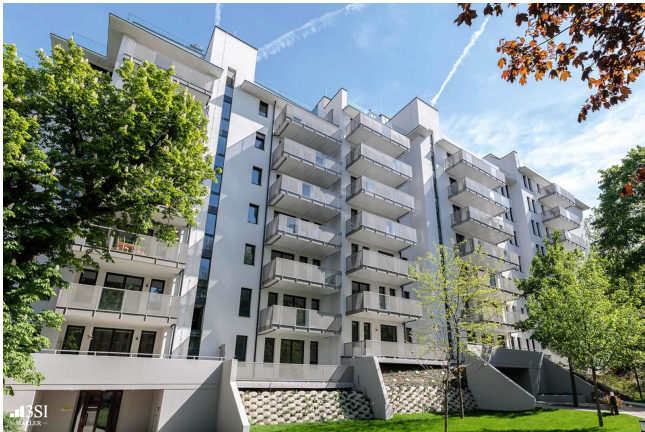


**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









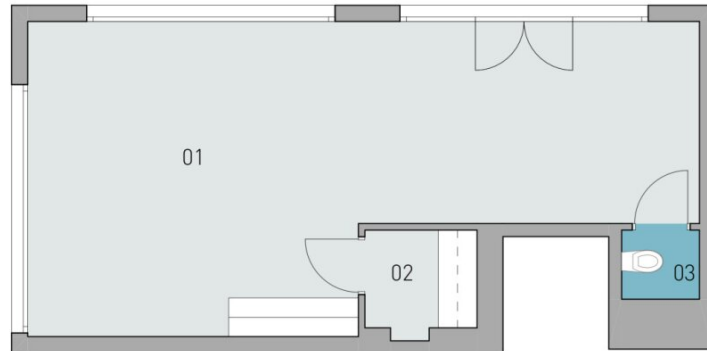
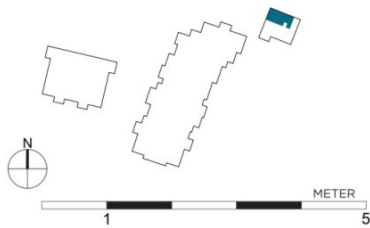
3SI  
MAKLER

STIEGE 1  
TOP 1 (EG)

|    |       |          |
|----|-------|----------|
| 01 | Büro  | 41,84 m² |
| 02 | Küche | 2,71 m²  |
| 03 | WC    | 1,37 m²  |

**Bürofläche gesamt** **45,92 m²**

Energieeffizienz:  
HWB: 38,71 kWh (KLASSE B)  
FGEE: 1,28 (KLASSE A)



# Objektbeschreibung

## Geschäftslokal Top 1 Stiege 1 im Erdgeschoß

Modern und hochwertig saniertes Geschäftslokal in auffälliger Lage!

Diese einladende Verkaufsfläche punktet mit großen und sehr gut einsehbaren Fensterfronten. Die Nähe zu einem Supermarkt und eine Straßenbahnstation vor dem Objekt sorgen für eine gute Fußgängerfrequenz. Zusätzlich zum Verkaufsraum verfügt das Lokal auch über eine kleine separate Teeküche und eine Toilette. .

- großes Glasportal
- heller Verkaufsraum
- separate Teeküche
- separate Toilette
- große Fensterflächen

In der angeführten Bruttobetriebskosten sind keine verbrauchsabhängigen Kosten enthalten. Alle Einheiten verfügen über eigene Wärmemengenzähler (Heizung) sowie Warmwasserzähler und die Kosten werden als monatliche Akontozahlung vorgeschrieben und einmal jährlich im Zuge einer Jahresabrechnung saldiert. Die aktuelle monatliche Akontozahlung für Wärmemenge (€ 20,30 zzgl 20% USt.), Warmwasser (€ 30,76 zzgl. 20% USt.) beträgt brutto € 61,27- inkl. USt.

Stromlieferverträge sind vom Mieter eigenständig und auf eigene Rechnung abzuschließen.

## Umgebung

Das Projekt Gersthofer Straße 119 liegt in direkter Nachbarschaft zu zwei weitläufigen Parklandschaften: Pötzleinsdorfer Schlosspark und Türkenschanzpark. Diverse Nahversorger, Mehrere Schulen und Arztpraxen, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten - all diese liegen direkt auf der Gersthofer Straße. Durch die Straßenbahnlinie 41 und den Verkehrsknotenpunkt Gersthof

(Schnellbahn S45, Straßenbahn 9, 40) ist man optimal an die Innenstadt angebunden.

Auf Wunsch sind KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 37.500,- zu erwerben.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den RA Dr. Alfred Pressl 1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <400m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <75m  
Universität <825m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <625m  
Post <625m  
Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

U-Bahn <1.600m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap