

# Groß, Hell, Hoch, Schlüsselfertig, ... Parkplätze - Neubau Gewerbefläche mit +1.100m<sup>2</sup> (EG) in 1070 Wien zu mieten



**Objektnummer: 378**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.528,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.528,66 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	385,33 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	919,70 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Philipp Mayer**

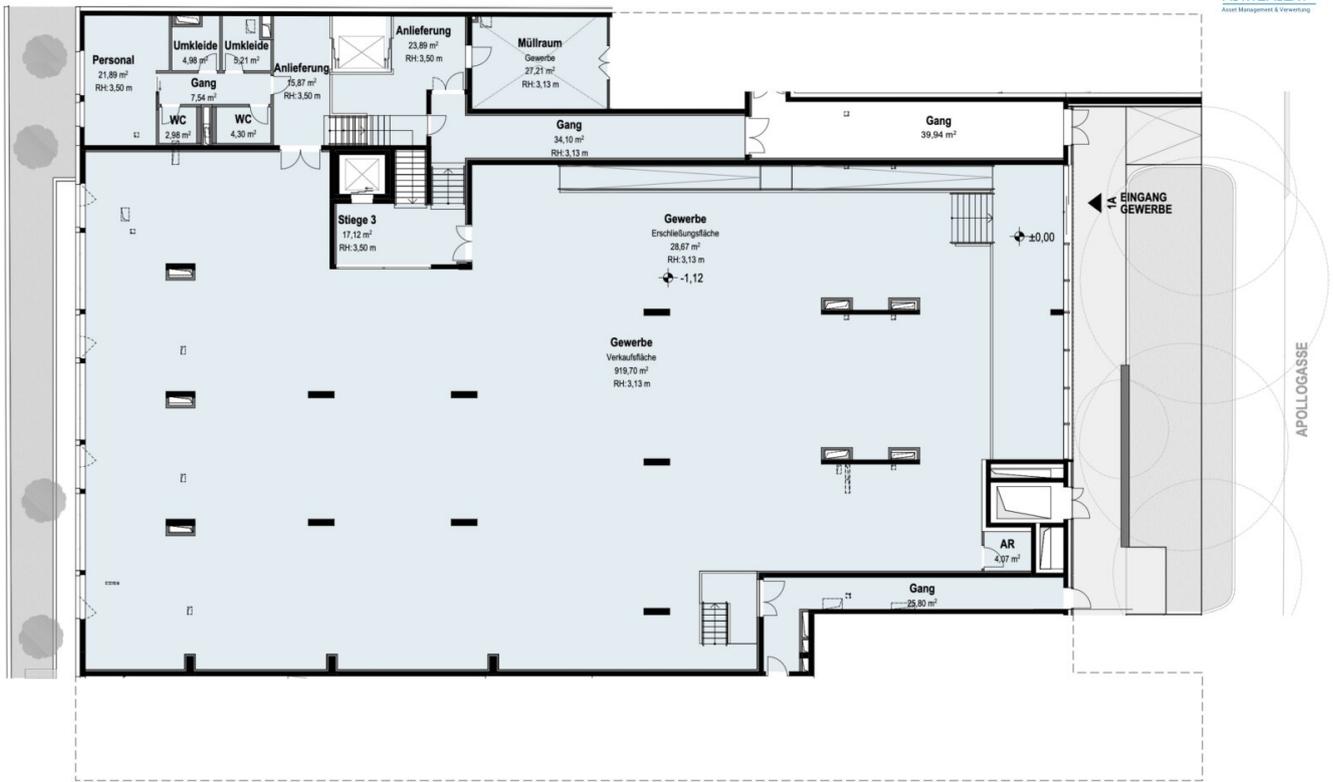
Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien

T +43 676 370 60 95

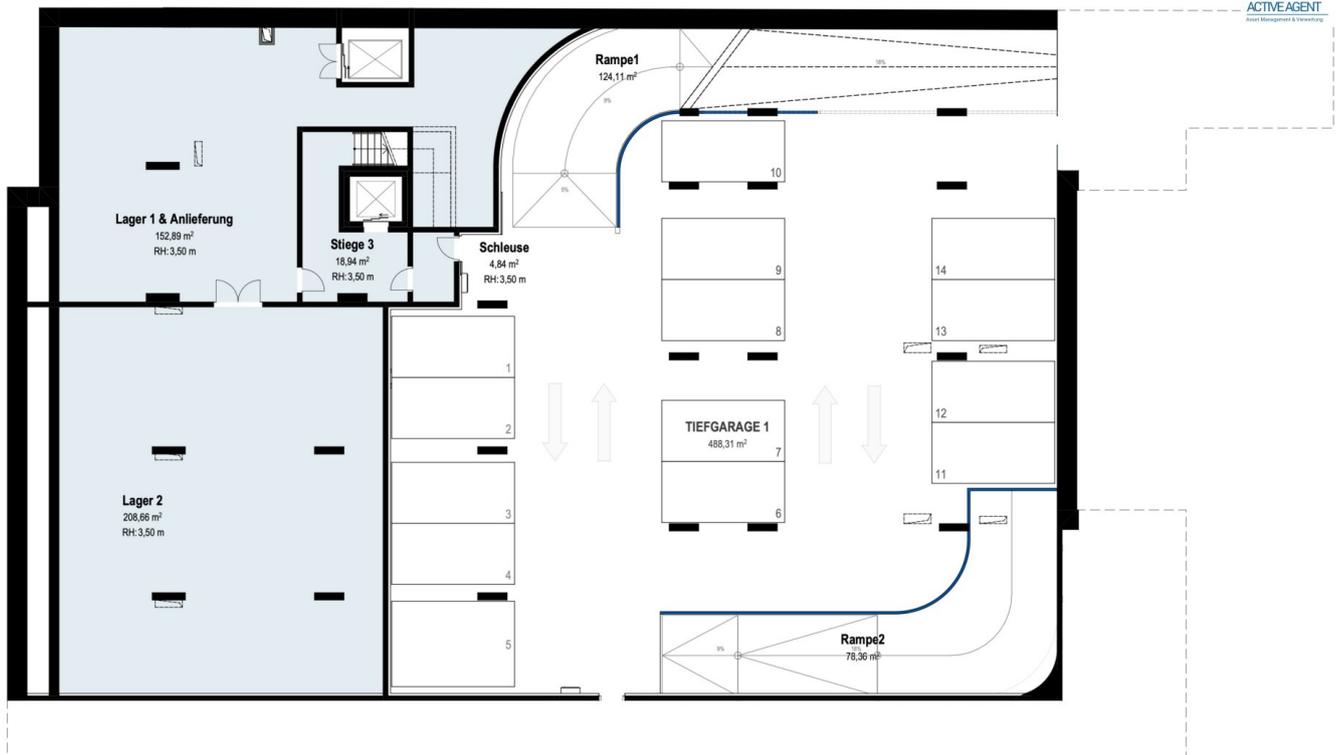
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ERDGESCHOSS





Grundriss EG 1.200

### Lichtanalyse

Die Richtung Apollongasse ist komplett zu öffnen, so dass keine Grenze zwischen innen und außen entsteht. Von der Hofseite aus sind die Fenster zum Teil in der Höhe von ... eingebaut, so dass mit Blick ins Freie gewährleistet ist.

## Objektbeschreibung

In dieser Liegenschaft entsteht eine rund 1.530 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche zur Vermietung, welche als Einzelhandel, Büro oder Praxis genutzt werden kann. Die Nutzfläche verteilt sich auf 2 Ebenen. Das Untergeschoss mit rund 385 m<sup>2</sup> kann als Lagerfläche genutzt werden. Diese Immobilie befindet sich in der Rohbauphase und wird voraussichtlich Ende 2024 / Anfang 2025 bezugsfertig sein.

### Flächenaufstellung:

- Nutzfläche Erdgeschoss: 1.143,33m<sup>2</sup>
- Lager, Anlieferung, Schleuse usw. 385,33m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 1.528,66m<sup>2</sup> (Erdgeschoss + Lager, Anlieferung...)**

**Übergabezustand:** Edelrohbau bzw. nachdem das Objekt im Bau ist können hier noch Gestaltungsmöglichkeiten einfließen. Gerne gehen wir hier auf Ihre Bedürfnisse ein und freuen uns auf Ihren Anruf unter 0676 370 60 95.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap