

# **ATTRAKTIVES GESCHÄFTSLOKAL IN CHARMANTEN BIEDERMEIERHAUS NAHE DEM SCHLOSS HETZENDORF**



**Objektnummer: 29366**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien, Meidling                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 163,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 27,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 135,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 173,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,40                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.283,38 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.550,00 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,01 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 266,62 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein branchenfreies Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 27 m<sup>2</sup> Keller-/Lagerfläche in bester Lage von Hetzendorf in unmittelbarer Nähe von Schloss Hetzendorf. Das Objekt befindet sich in einem kürzlich mit Liebe zum Detail saniertem Biedermeierhaus im 12. Bezirk, in der Hetzendorfer Straße 88. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Schulen (Modeschule Hetzendorf, IBC Hetzendorf), Büros und zahlreichen Wohngebäuden, aber vor allem wegen der unmittelbar vor dem Geschäftslokal situierten Straßenbahn- und Bushaltestellen (Linie 62 und 63A) ist für eine entsprechende Frequenz gesorgt.

Das Geschäftslokal wurde komplett entkernt und wird unbefristet vermietet. Die Übergabe erfolgt als „Edelrohbau“. Dies eröffnet neuen Mietern die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Die Grundinstallationen in den Bereichen Elektrik, Heizung (Zentralheizung mit verbrauchsabhängiger Verrechnung) und Sanitär wurden bereits auf den neuesten Stand gebracht und können vom neuen Mieter bzw. der neuen Mieterin individuell erweitert werden.

Die Flächenaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung. Neben dem sehr hellen und von außen gut einsehbarem (Verkaufs-) Raum mit einer Fläche von rund 44 m<sup>2</sup>, stehen weitere gut aufgeteilte Räumlichkeiten mit Flächen im Ausmaß von rund 91 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ein angeschlossener Keller (Souterrain) mit einer Fläche von rund 27 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Lagerraum.

**Die Gesamtmiete beträgt 2.550,00 zzgl. 20% MWSt.**

**Das Heizkostenkonto beträgt 170,96 zzgl. 20% MWSt.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap