Moderne Geschäftsfläche im Nordbahnviertel I Unbefristet I Erstbezug

Objektnummer: 6169

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 48,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaltmiete (netto)	4.463,07 €
Kaltmiete	4.997,67 €
Miete / m²	14,88 €
Betriebskosten:	534,60 €
USt.:	999,53 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

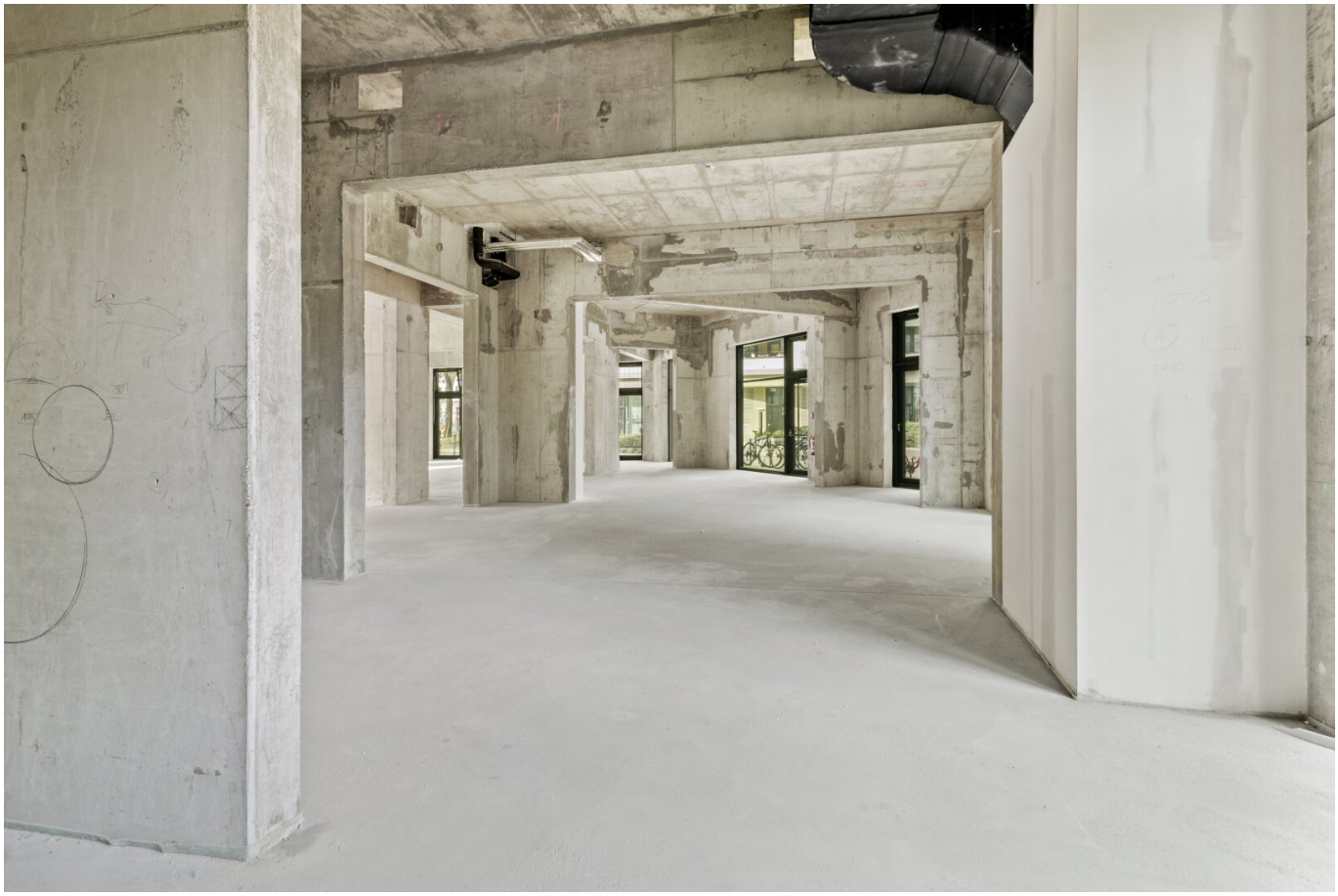
Mag. Maria Rieger

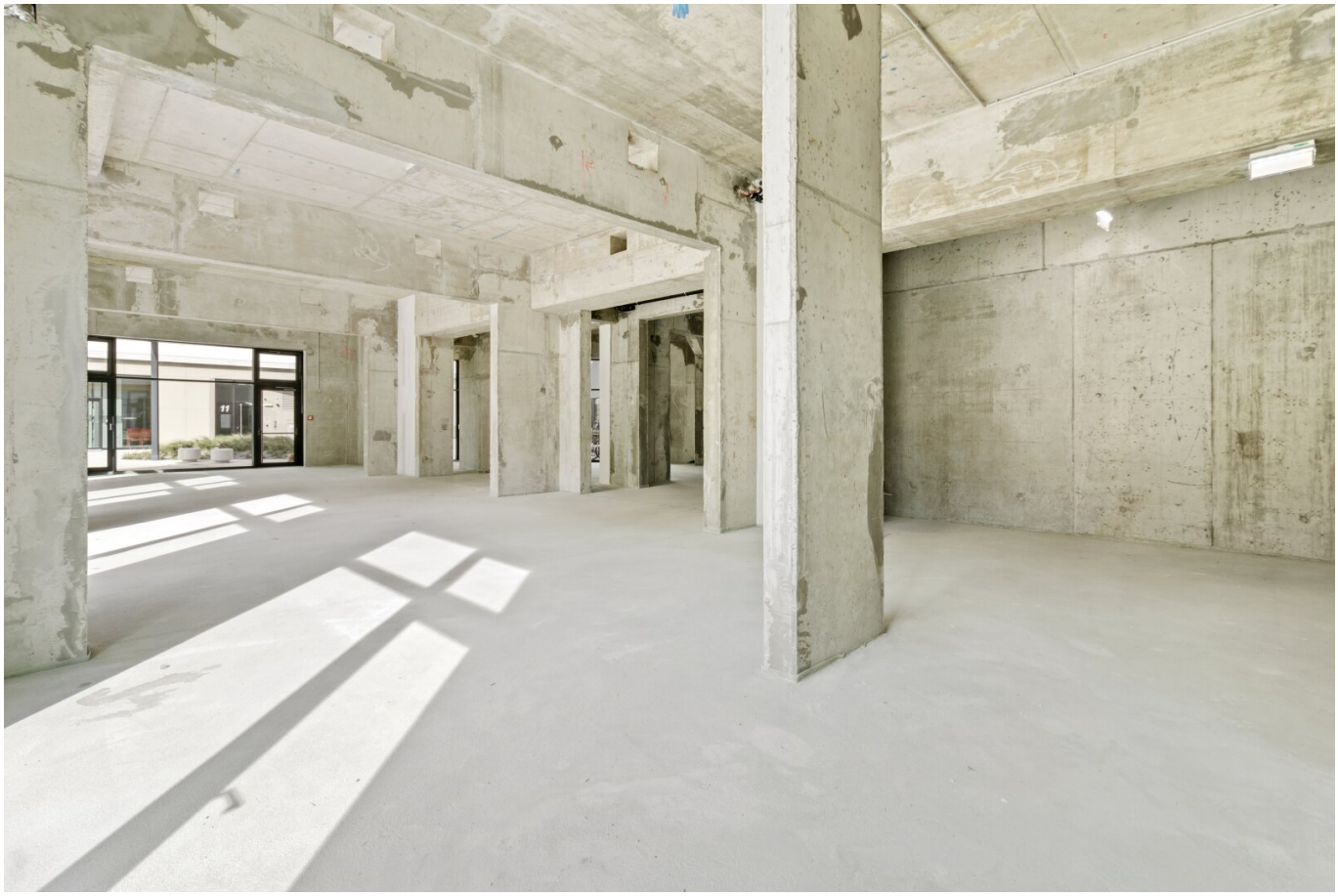
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

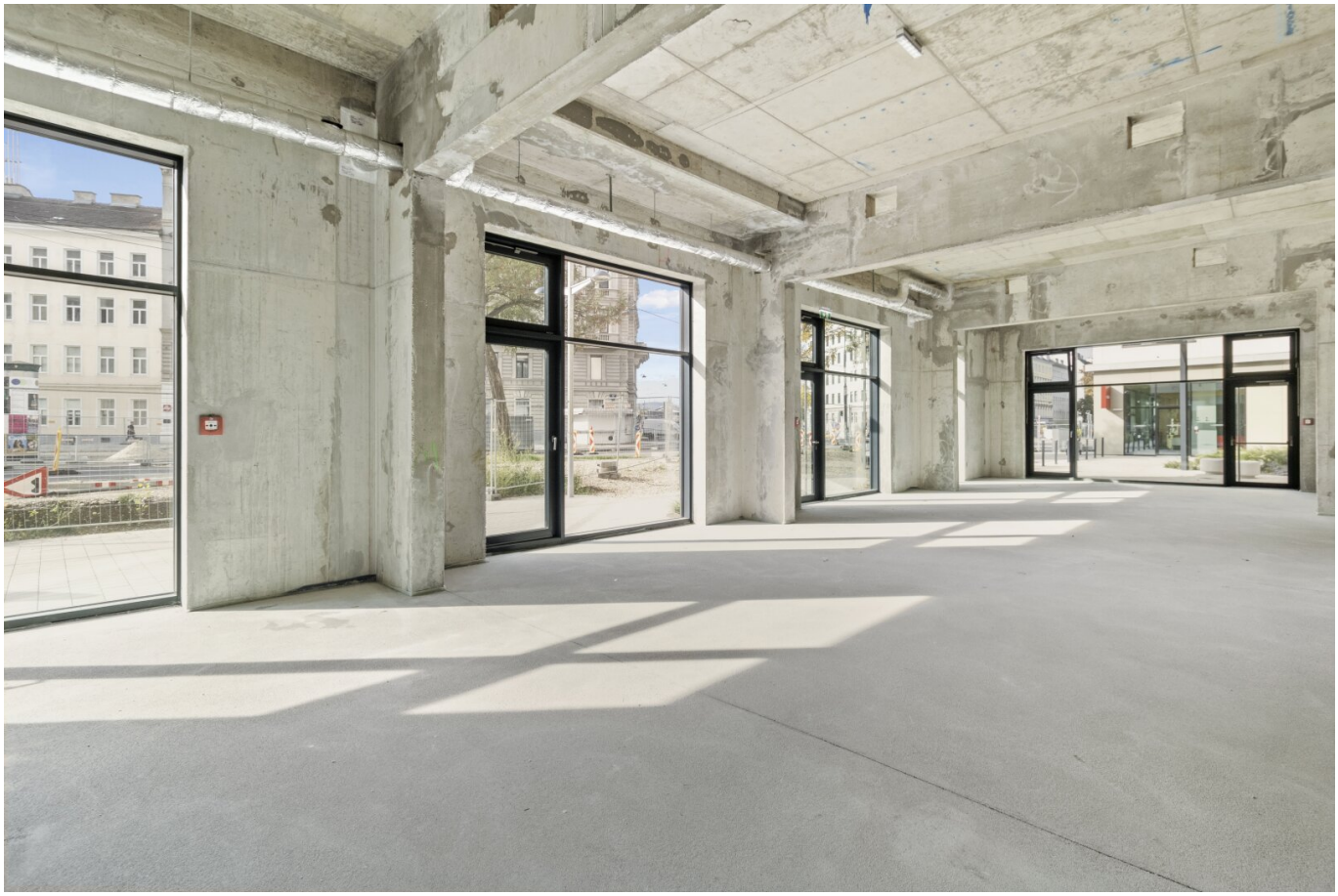
T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

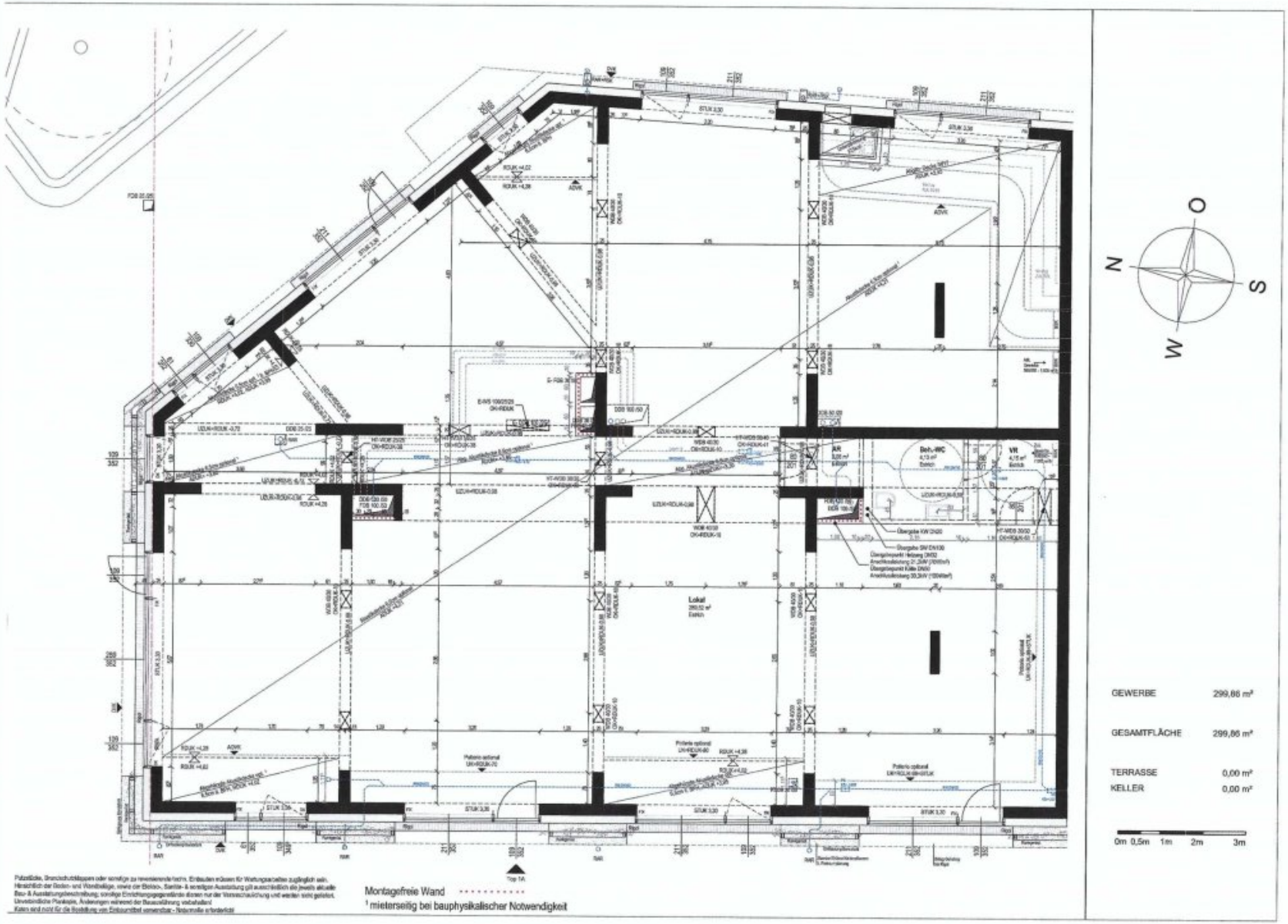
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

55 Tage
gratis Strom









GEWERBE	299,86 m²
GESAMTFLÄCHE	299,86 m²
TERRASSE	0,00 m²
KELLER	0,00 m²

0m 0,5m 1m 2m 3m

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive, vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im **Erstbezug** von ca.**300 m² Nutzfläche** im Erdgeschoß eines modernen Wohngebäudes im lebendigen Nordbahnviertel im 2. Bezirk. Das Objekt ist **barrierefrei zugänglich** und überzeugt durch eine **moderne, flexible Raumaufteilung**, die verschiedene Nutzungskonzepte ermöglicht - ideal z. B. für **Gewerbe, Einzelhandel, Büro, Praxis, Fitnessstudio, Showroom** und vieles mehr.

Die **großzügigen Fensterfronten** garantieren Helligkeit und gleichzeitig eine hervorragende Sichtbarkeit. Der Zugang ist sowohl straßenseitig als auch über den attraktiv gestalteten **Innenhof** möglich.

Ausstattung

- **Zustand:** Edelrohbau mit zahlreichen Vorinstallationen. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.
- **Heizung: Fernwärme** inklusive 6 Stück Fancoils
- **Kühlung:** Fernkälteleitungen bereits vorbereitet

Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Kaution:** 6 Monatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 5.192,58 (Mietzins, Bauzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Fernkälte)

- **Gesamtmiete brutto:** € 6.231,10 (zzgl. 20% USt.)

Lage & Infrastruktur

Das **Nordbahnviertel** zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Wiens - urban, grün und hervorragend angebunden

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet

- Straßenbahnlinien O, 1, 2 und 5

- Der Verkehrsknotenpunkt **Praterstern** ist nur zwei Stationen entfernt (U1, U2, ÖBB, diverse Bus- Straßenbahnlinien).

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap