

**Praxis, Geschäft, Bürokombination, Große helle Front,
Ladezone vor dem Geschäft, Schwerlastboden...zu
vermieten**



Objektnummer: 386

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	460,00 m ²
Gesamtfläche:	460,00 m ²
Lagerfläche:	140,00 m ²
Verkaufsfläche:	320,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



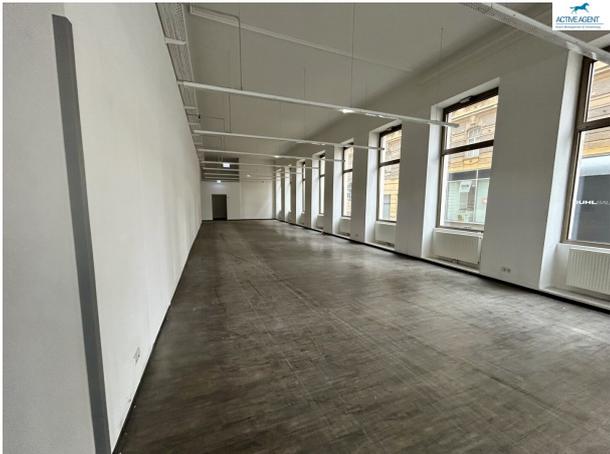
Mag. Philipp Mayer

Active Agent GmbH
Ullmannstrasse 36/26
1150 Wien

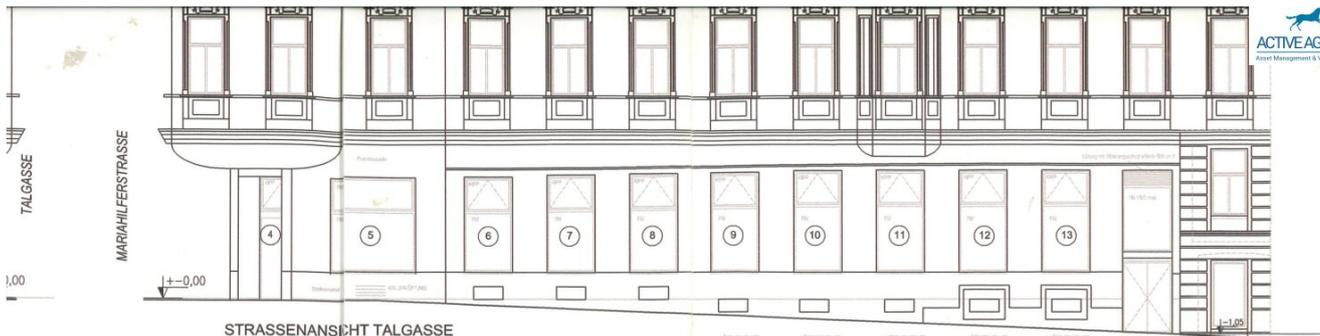
T +43 676 370 60 95

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







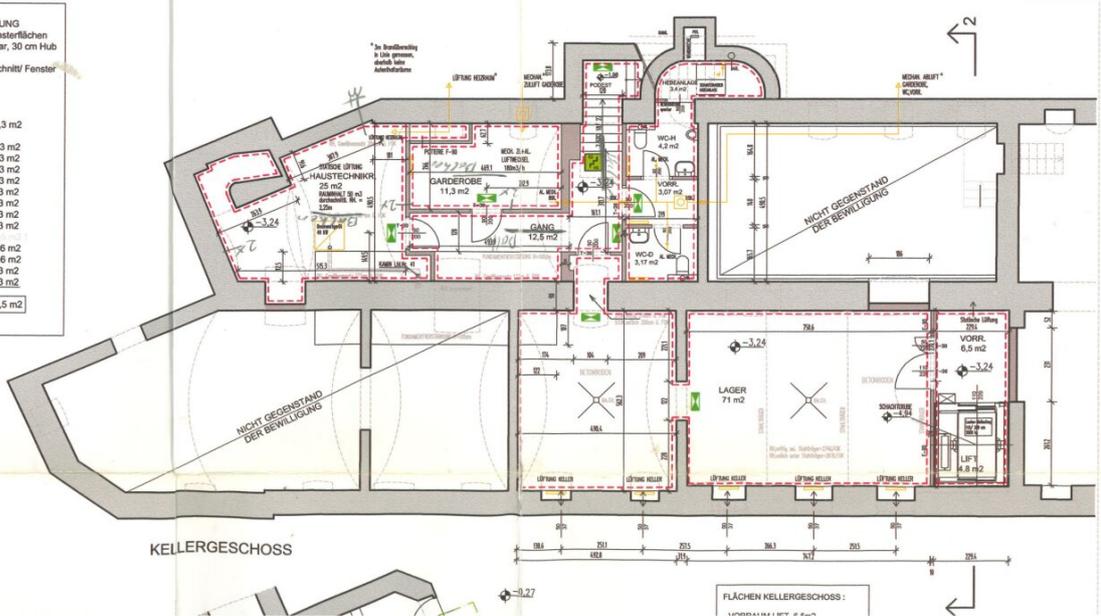


STRASSENANSICHT TALGASSE

VERKAUFSFLÄCHE 290 M²
NATÜRLICHE (Quer-) BELÜFTUNG
mind. 2% = 5,8 m² Öffensbare Fensterflächen
Kippoberlichten elektrisch öffnbar, 30 cm Hub

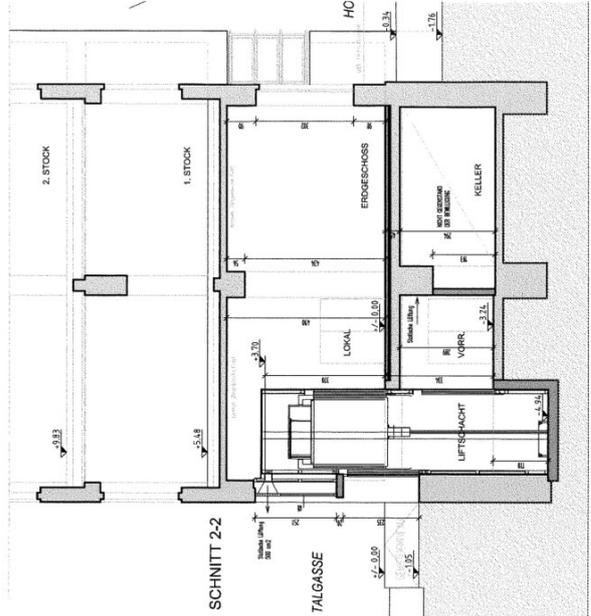
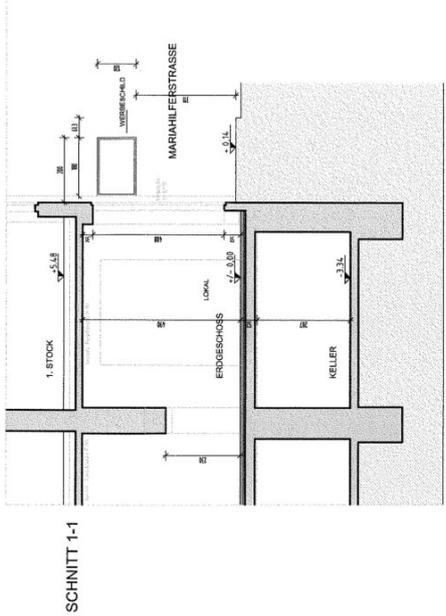
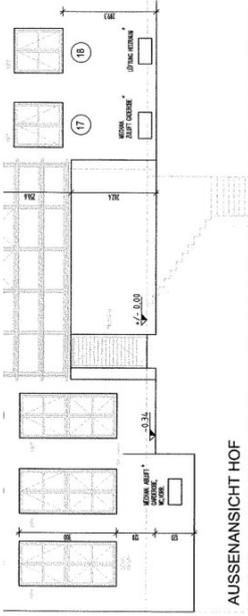
FENSTERLISTE- Lüftungsquerschnitt/ Fenster

1	Fix	
2	Fix	
3	Fix	
4	Eingang- OL	0,3 m ²
5	Fix	
6	Fix+ OL	0,3 m ²
7	Fix+ OL	0,3 m ²
8	Fix+ OL	0,3 m ²
9	Fix+ OL	0,3 m ²
10	Fix+ OL	0,3 m ²
11	Fix+ OL	0,3 m ²
12	Fix+ OL	0,3 m ²
13	Fix+ OL	0,3 m ²
14	Büro- Schwingf.+ OL	
15	Schwingf.+ OL	1,6 m ²
16	Schwingf.+ OL	1,6 m ²
17	OL	0,3 m ²
18	OL	0,3 m ²
Gesamt Lüftungsquerschnitt		6,5 m ²



KELLERGEHOSS

FLÄCHEN KELLERGEHOSS:



Objektbeschreibung

Sie suchen eine hochwertige und zentral gelegene Immobilie für Ihr Einzelhandelsgeschäft in Wien? Dann ist dieses Geschäftslokal in 1150 Wien genau das Richtige für Sie! Mit einer großzügigen Fläche von insgesamt 460m² bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Ihr Sortiment und Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Das Geschäftslokal befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit seiner professionellen Ausstattung. Der Estrich- und Kunststoffboden sorgt für eine ansprechende Optik und ist zudem besonders pflegeleicht - weiters zeichnet sich der Boden im Geschäft mit hoher Traglast mit lt. Informationen bis zu 2t/m² aus. Auch der Lastenaufzug (direkt beim Seiteneingang) und die Möglichkeit, die Räume individuell zu gestalten, bieten Ihnen viel Flexibilität bei der Einrichtung Ihres Geschäfts.

Das Gebäude selbst ist massiv und aus Ziegeln gebaut, was für eine solide Bauweise und eine hohe Wertbeständigkeit spricht.

Ihre Vorteile:

- **Barrierefreie** Fläche mit 320m² bzw. 460m² Gesamtfläche
- Hohe Ausstattungsgrad
- **Ladezone** direkt vor dem Objekt
- Trockenes gepflegtes Lager (beheizt) mit Lastenlift einfach zu bestücken
- **Schwerlastboden** im Objekt
- Mauerdurchbrüche im Geschäfts möglich
- **Bequemer Zugang** und Lichtdurchflutete Fläche
- **Große schöne und helle Front** auf die Äussere Mariahilferstrasse

Auch die Verkehrsanbindung dieses Geschäftslokals ist ausgezeichnet. Mit mehreren Bushaltestellen, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnstationsstationen in unmittelbarer Nähe ist Ihr Geschäft für Ihre Kunden bequem und einfach zu erreichen. Auch für Ihre Mitarbeiter ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität oder Supermarkt – hier ist alles in kurzer Entfernung zu finden. Auch eine Bäckerei befindet sich in der Nähe, sodass Sie Ihre Kunden jederzeit mit frischen Backwaren verwöhnen können.

Für Rückfragen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung Mag. Philipp Mayer M: 0676 370 60 95 E: mayer@activeagent.eu

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 <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap