

**Top - Lokal in direkter Nähe zum Schwedenplatz!**



**Objektnummer: 6202/20729**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	429,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.580,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.691,11 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.111,11 €
<b>USt.:</b>	1.938,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

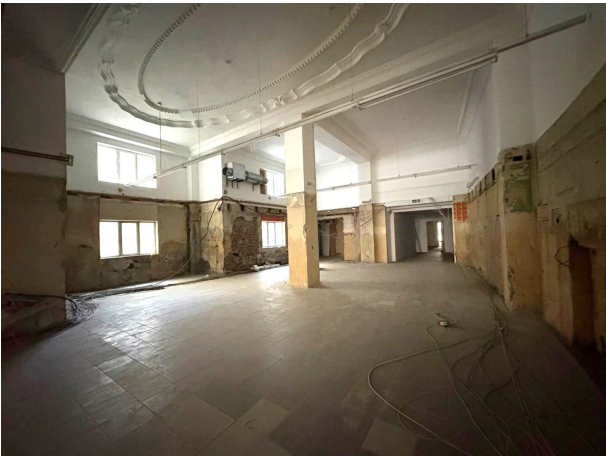
### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

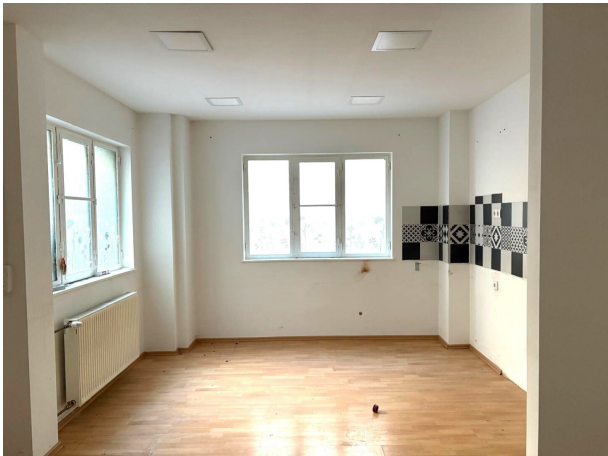
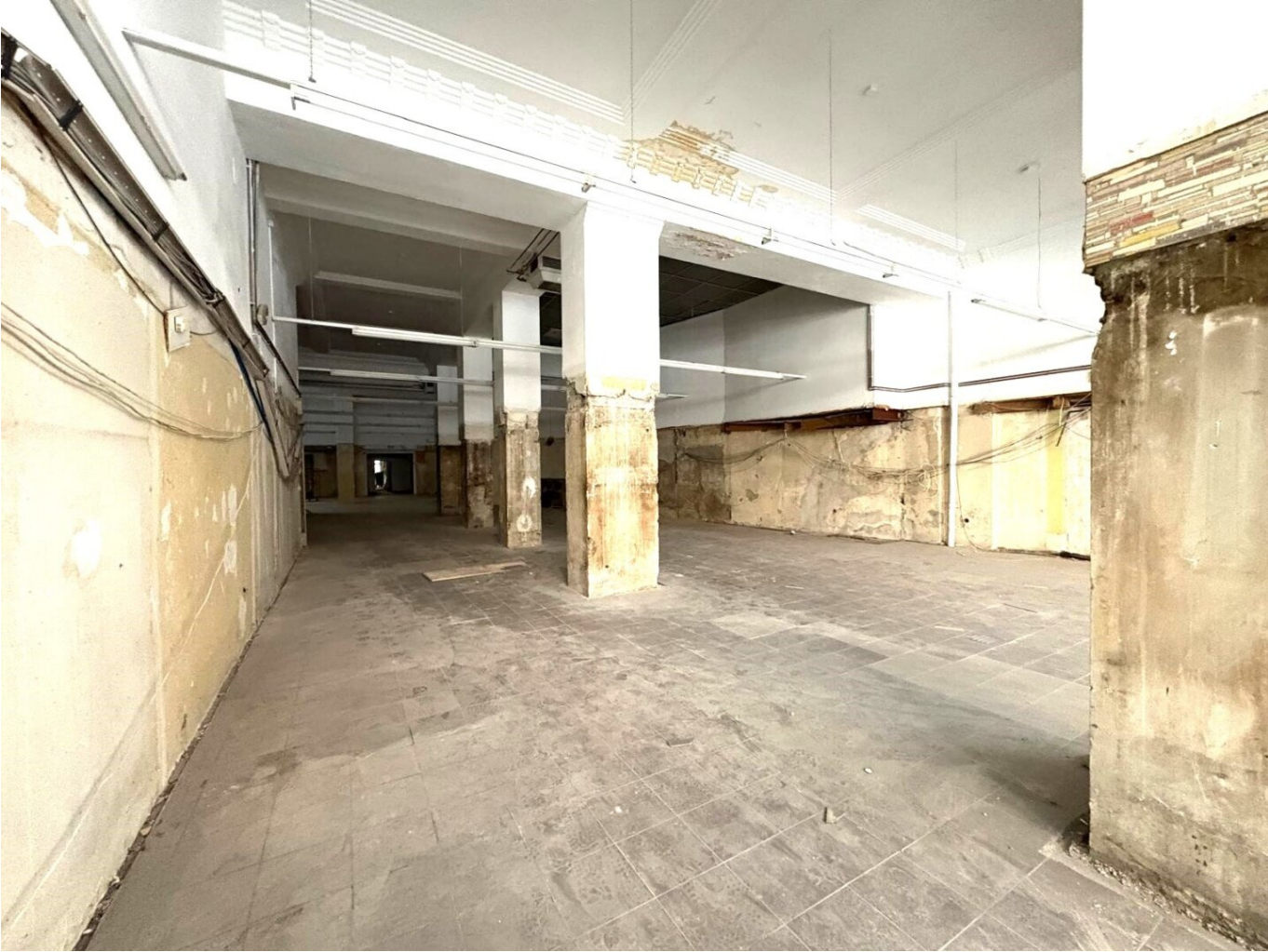
Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

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













## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser **hervorragenden Gelegenheit für Investoren und Unternehmer!**

Wir präsentieren Ihnen **ein attraktives Geschäftslokal im Herzen von Leopoldstadt**, in unmittelbarer Nähe des beliebten Schwedenplatzes.

### Objektdetails:

- **Typ:** Einzelhandel / Geschäftslokal
- **Straßenfront:** ca 8 Meter direkt am Beginn der Taborstraße
- **Fläche:** 429 m<sup>2</sup>
- **Miete:** 9.760,62 €
- **Zimmer:** 3
- **Zustand:** entkernt

Dieses großzügige Lokal befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine **hervorragende Sichtbarkeit sowie Zugänglichkeit für Kunden**. Die entkernte Fläche bietet Ihnen die Möglichkeit, das **Geschäftslokal nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten** und es zu einem einzigartigen Erlebnis für Ihre Kunden zu machen.

Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**. Die Haltestellen für Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine einfache Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter gewährleistet.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen, die das Leben und Arbeiten in dieser Lage besonders attraktiv machen:

- Arzt

- Apotheke
- Klinik
- Krankenhaus
- Schule
- Kindergarten
- Universität
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit, um in eine der begehrtesten Lagen Wiens zu investieren.**

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap