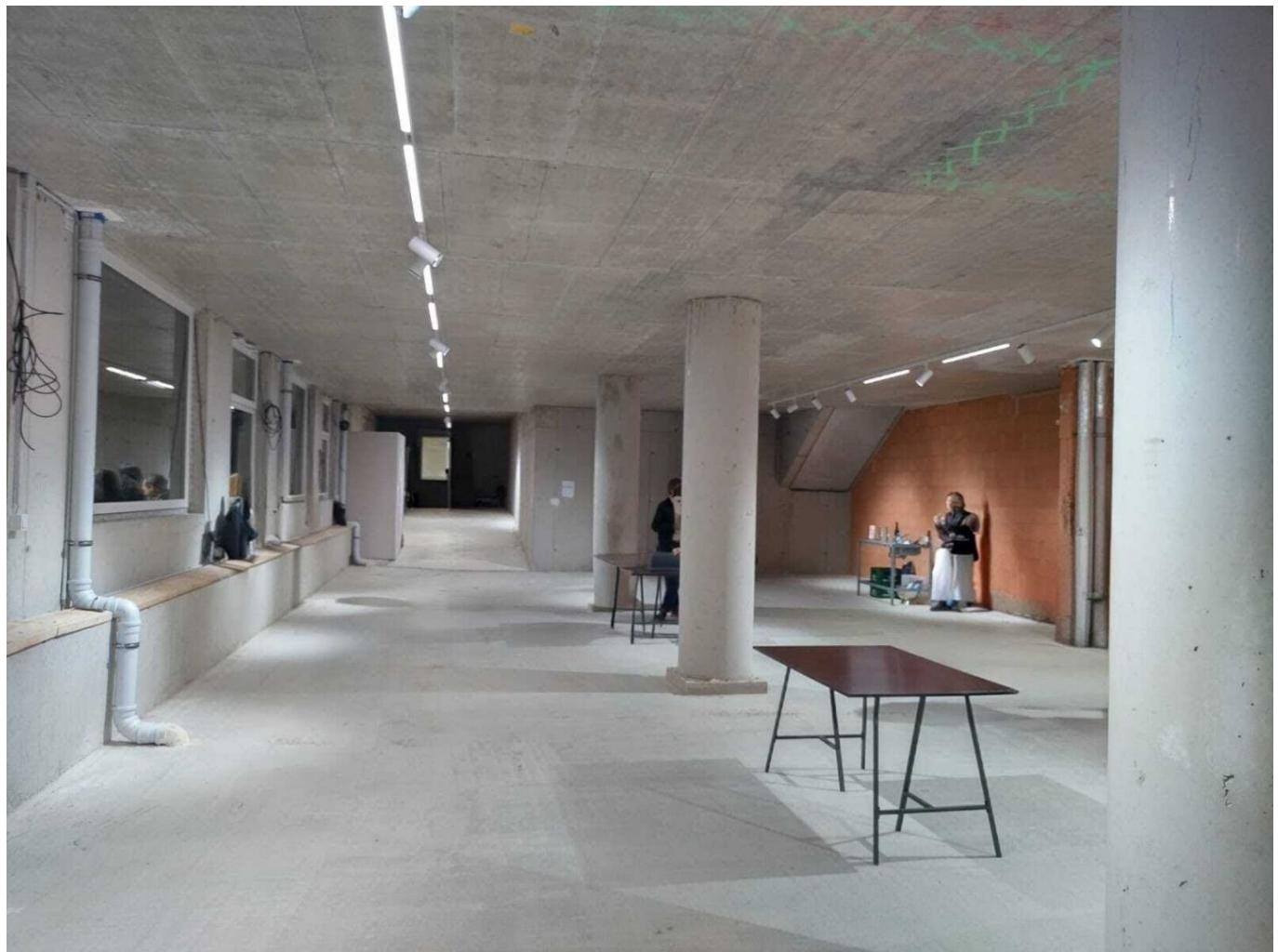


## **Frequenzlage bei U4-U6-Längenfeldgasse - Ideal für Ihr Geschäft**



Innenraum

**Objektnummer: 3696**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	256,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	2.280,00 €
Kaltmiete	2.992,71 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,90 €
Betriebskosten:	712,71 €
USt.:	598,54 €
Provisionsangabe:	

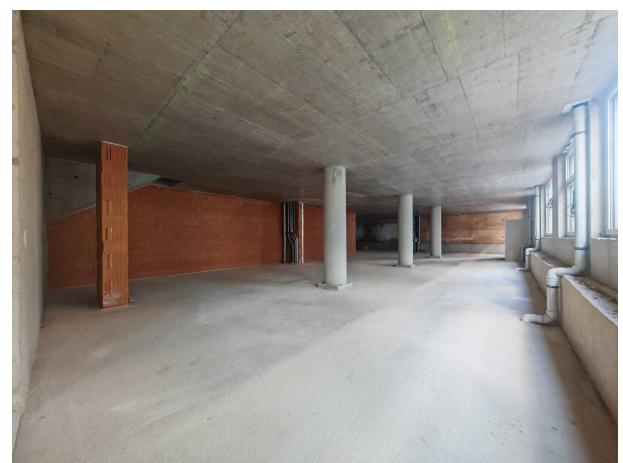
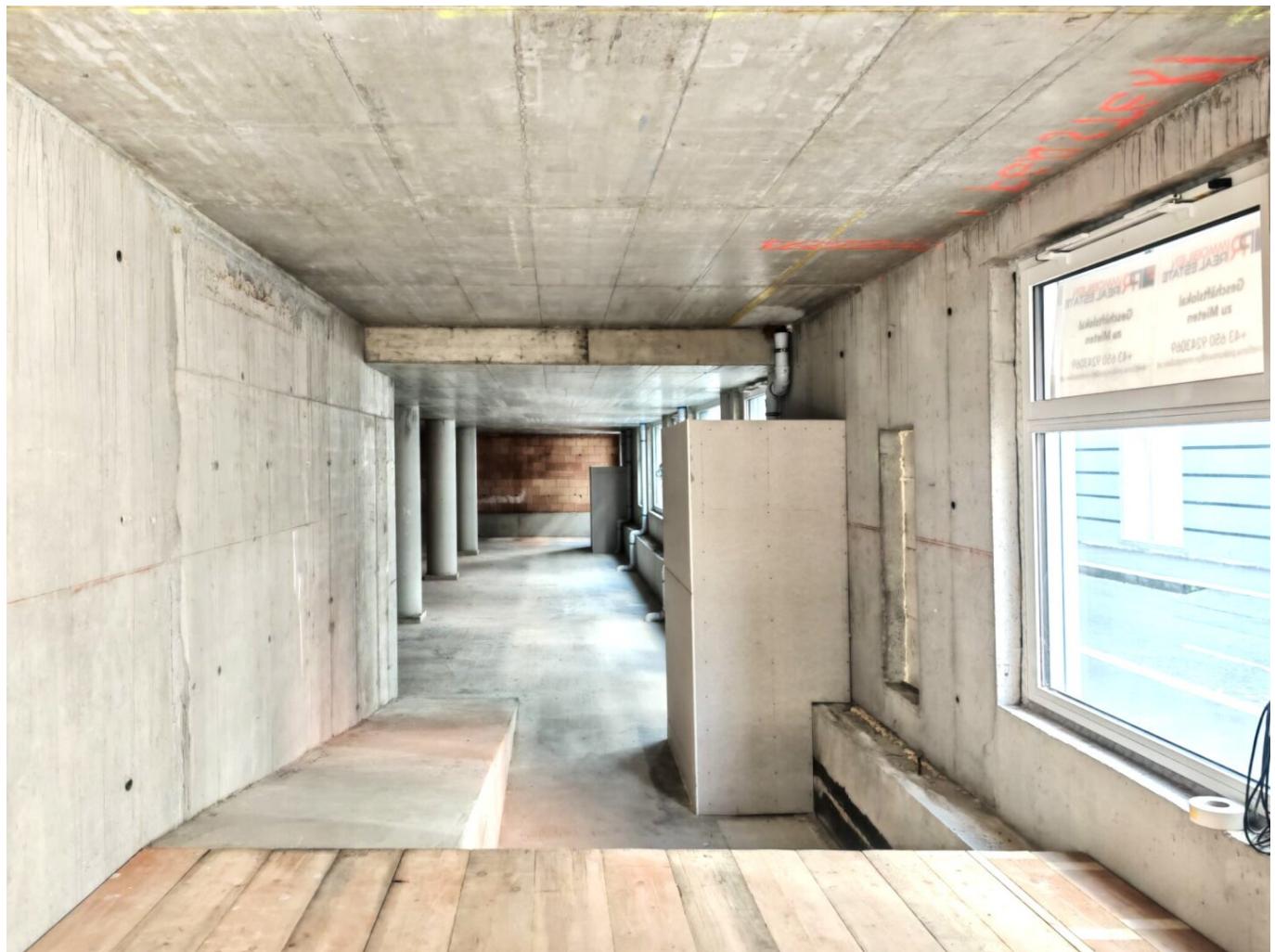
10.773,76 € inkl. 20% USt.

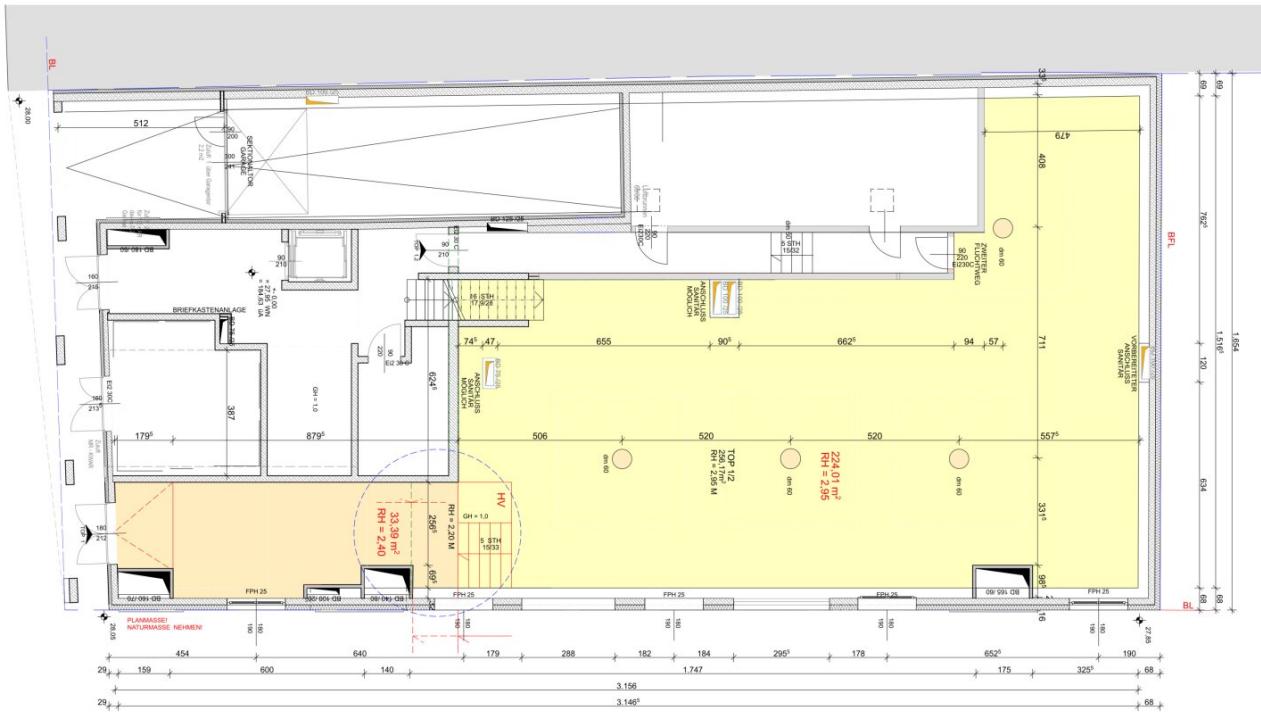
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8  
1230 Wien





ARNDTSTRASSE 70  
TOP 1 VARIANTE STIEGE VERSETZT Okt 25

PLANUNG: felber-architekten  
0699-11391880

## Objektbeschreibung

Branchenfreies Lokal, das in einem neu errichtetem Wohnhaus und einer Frequenzlage auf seine Bestimmung wartet.

Ob ein Fitness-, Yoga- oder Kosmetikstudio, Physiotherapie, Friseur, Boutique oder ein Reisebüro - wir haben für alle Platz.

Die Gesamtfläche dieses ein wenig unter dem Staßenniveau positioniertem Geschäftslokal beträgt ca. 256 m<sup>2</sup>. Der Haupteingang befindet sich ebenerdig auf der Arndtstraße.

Hohe Räume, große Fensterflächen, Laufkundschaft.

Sehr hell, gut teilbar, mehrere Sanitärräume möglich.

**Beläge werden rasch nach Mieterwunsch verlegt, Sanitärräume errichtet, DAN-Küchenzeile nach Maß zur Verfügung gestellt.**

Heizung: Fernwärme (Fußbodenheizung)

Strom: Wien Energie und Photovoltaikanlage im Haus

Internetanbieter: Magenta

Miete: € 2.992,71

USt: € 598,54

Kaution: € 14.500,00

Vertragsvergebührungen: 1% der Jahresmiete gerechnet auf die Zeit des Vertrages

Vertragserichtungskosten: € 200

Tiefgarage: 1 Stellplatz für € 120 anmietbar

Fahrradraum: vorhanden

Bei weiteren Fragen und Besichtigungswünschen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap