

Attraktives Geschäftslokal auf der Währinger Straße mit großer Schaufensterfront!



Schaufenster

Objektnummer: 6653/715

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	81,63 m ²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	F 218,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,72
Kaltmiete (netto)	2.040,75 €
Kaltmiete	2.182,62 €
Betriebskosten:	141,87 €
USt.:	436,52 €
Provisionsangabe:	

7.857,43 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

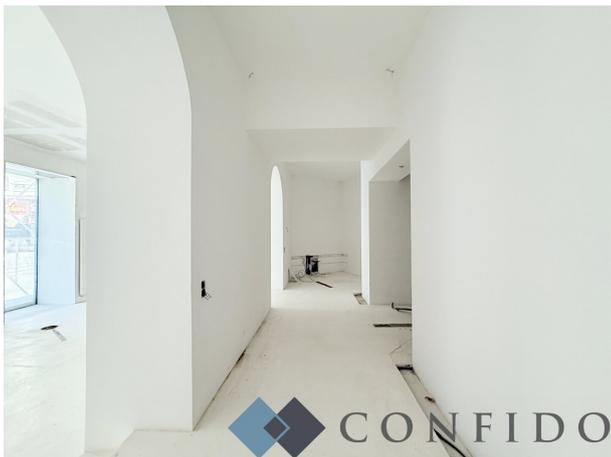
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

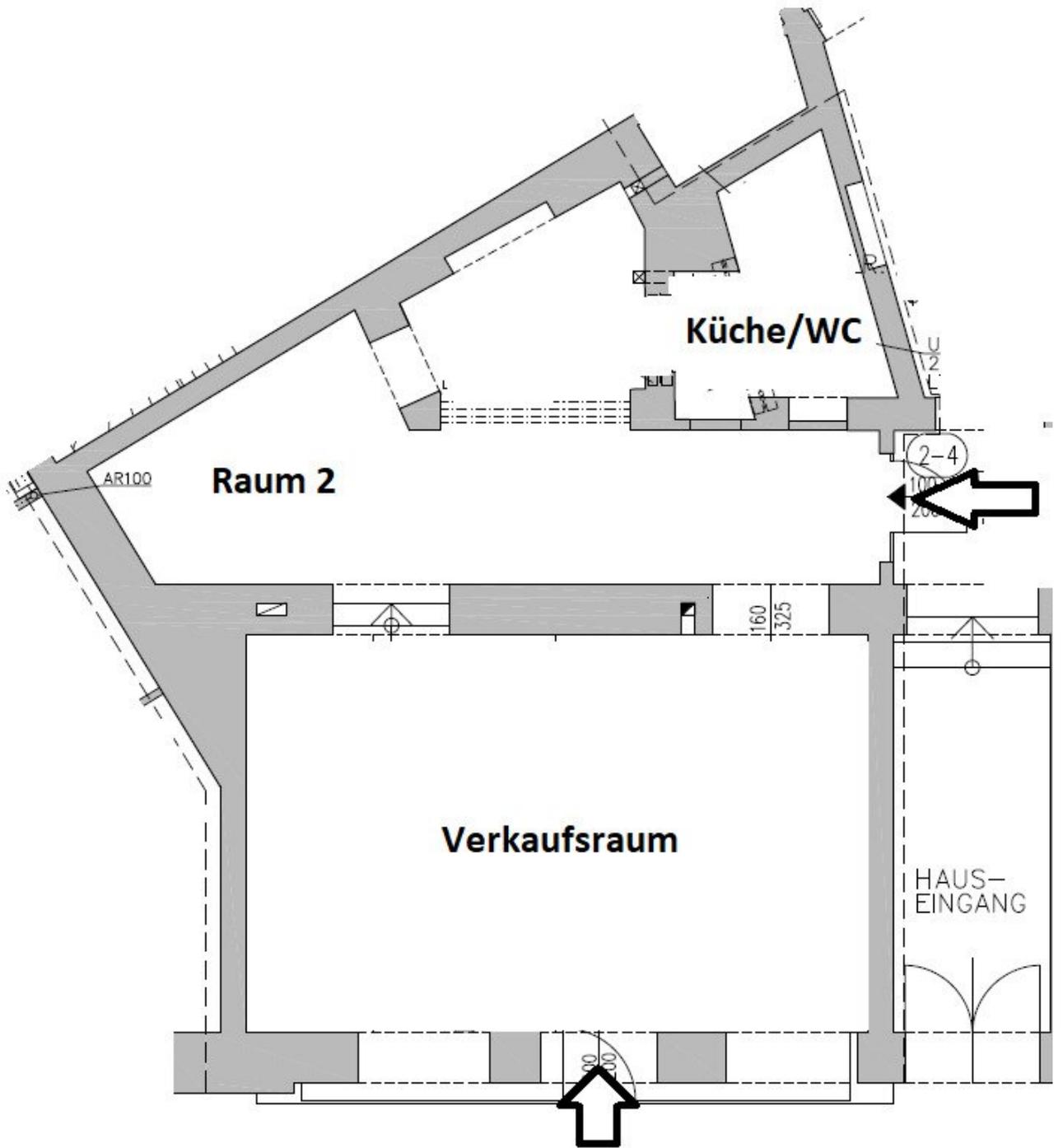
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal im Herzen von Wien!

Dieses **attraktive Einzelhandelsobjekt** befindet sich im begehrten 9. Bezirk. Mit einer großzügigen **Fläche von 81,63 m² im Erdgeschoss** bietet dieses Geschäftslokal genügend Raum für Ihre kreativen Ideen und unternehmerischen Visionen.

Das **lichtdurchflutete und vielseitig gestaltbare Raumkonzept** ermöglicht Ihnen, Ihr Geschäft **individuell zu gestalten** und eine einladende Atmosphäre für Ihre Kunden zu schaffen. Ob **Einzelhandel oder Dienstleistung** – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen und eine treue Kundschaft gewinnen.

Das **Zentrum des Geschäftslokal** bildet der knapp **46m² große, klimatisierte Verkaufsraum**, welcher speziell durch die **große Fensterfront sowie großartige Raumhöhe von knapp 4,5m** zu überzeugen weiß. Das Objekt ist offen geschnitten und bietet daher sehr **viele Nutzungs- und Gestaltungsvarianten**. Ein weiterer **offener Verkaufsraum/-bereich**, der **Seiteneingangsbereich** sowie die **eine separate Nische, wo Toiletten und/oder eine Teeküche installiert werden könnten** komplettieren das Immobilienangebot.'

Das Objekt befindet sich in einem **gebrauchten Zustand - der Vermieter ist an einer langfristigen und fairen Lösung für beide Seiten interessiert und für konstruktive Gespräche bereit**.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, um in einem der lebhaftesten und dynamischsten Stadtteile Wiens Fuß zu fassen. Die Kombination aus bester Lage, **hervorragender Erreichbarkeit und einem vielfältigen Einzugsgebiet** macht dieses Geschäftslokal zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft.

Aufteilung:

- Hauptgeschäftsraum
- Verkaufsraum
- Seiteneingangsbereich

- Bereich Toilette/ Teeküche

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap