

## **GESCHÄFTSLOKAL IM SOUTERRAIN**



**Objektnummer: 29467**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien, Hietzing                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,76 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 169,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,49                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.364,27 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.625,00 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,71 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 260,73 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 325,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

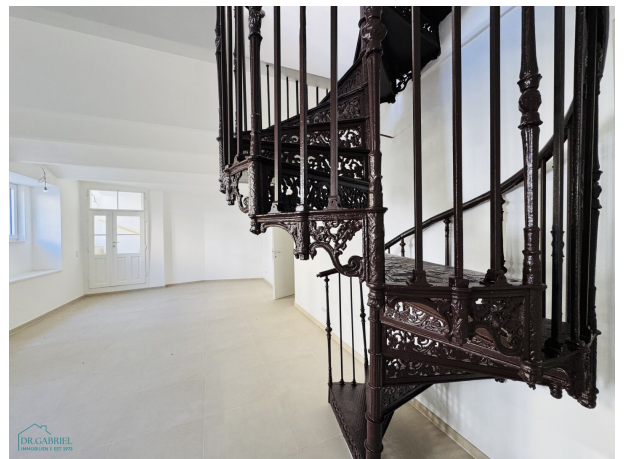
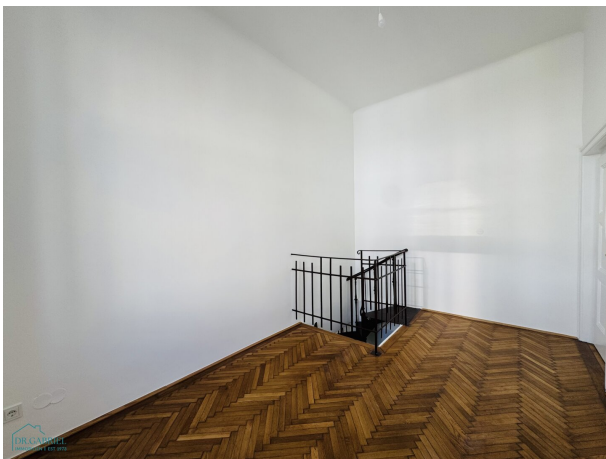
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine komplett renovierte Geschäftsfläche im Souterrain eines schönen Hauses auf der Hietzinger Hauptstraße. Der Zugang erfolgt direkt über die Straße, es gibt zwei weitere Zugänge über das Stiegenhaus.

### RAUMAUFTEILUNG:

großer Raum (rd. 40 m<sup>2</sup>) , Raum mit Kitchenette, weiterer Raum mit rd. 20m<sup>2</sup>, Duschbad, WC, Abstellraum - über eine hübsche Wendeltreppe gelangt man in ein Büro im Hochparterre (rd. 12 m<sup>2</sup>)

Insgesamt verfügt das Geschäftslokal über 4 Zugänge (Straße, Stiegenhaus, Innenhof).

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap