# Ablösefreies Geschäftslokal in frequentierter Lage im 7. Neubau nähe Bipa, Billa, Spar ideal für alle Branchen und Dienstleistungen oder Ärztegemeinschaft



**Objektnummer: 7123** 

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Einzelhandel Art: Land: Österreich PLZ/Ort: 1070 Wien Nutzfläche: 1.005,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 601,49 m<sup>2</sup> Kaltmiete (netto) 10.000,00€ **Kaltmiete** 11.500,00 € Miete / m<sup>2</sup> 9,95€ Betriebskosten: 1.500,00 € USt.: 2.300,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

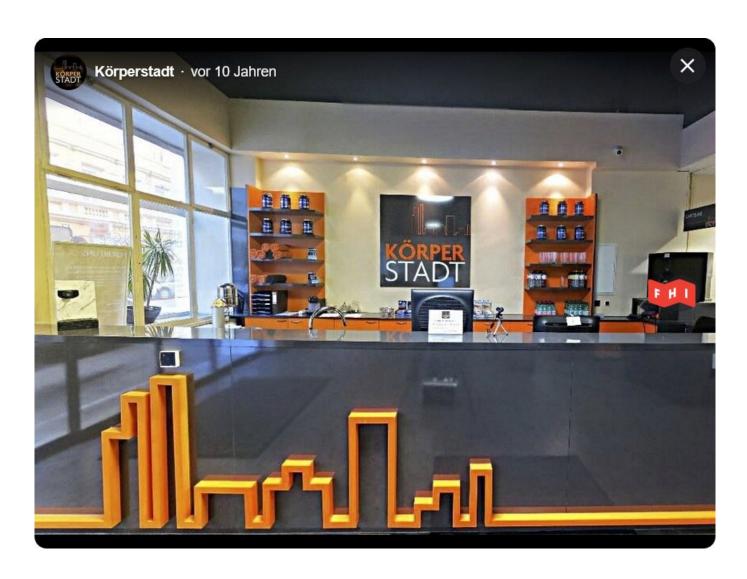


Mag. Gregory Zauner

FHI Real Estate GmbH Köstlergasse 6-8/2/20 1060 Wien

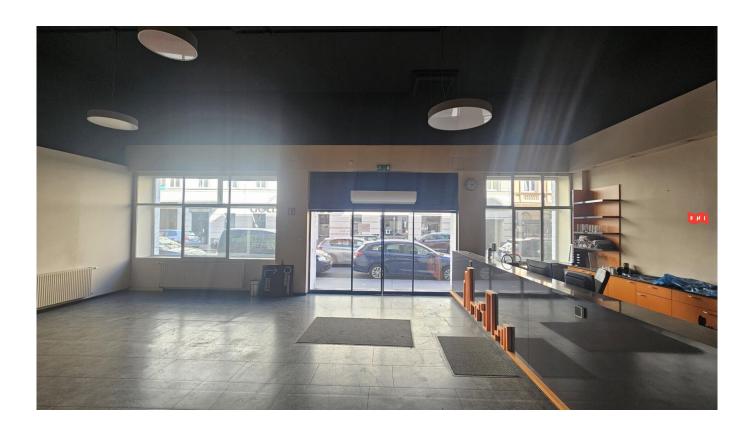
T +43 1 342 222 54 H +43 699 171 133 72 F +43 1 342 222 11

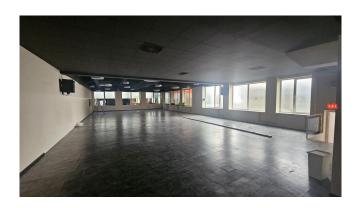
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



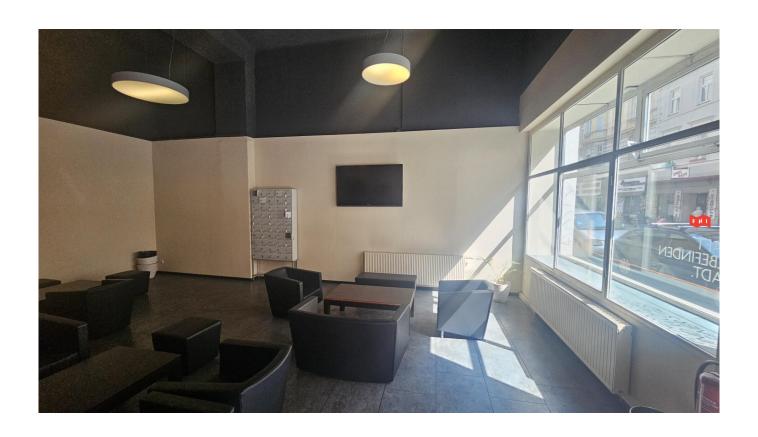














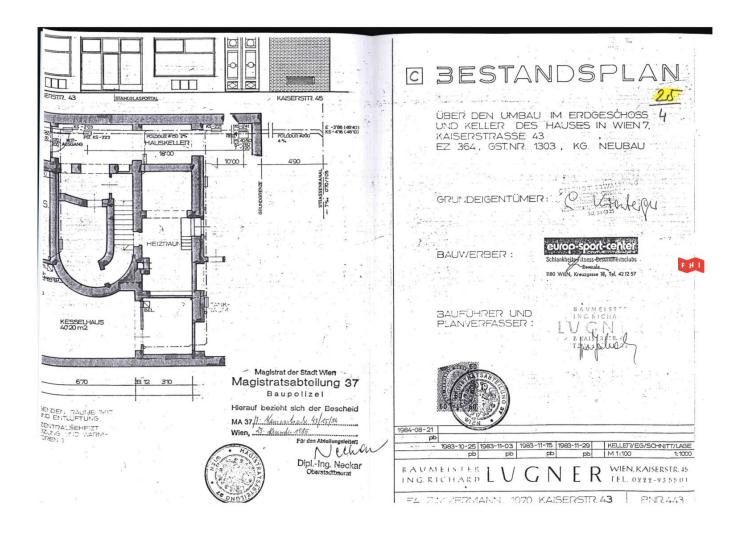


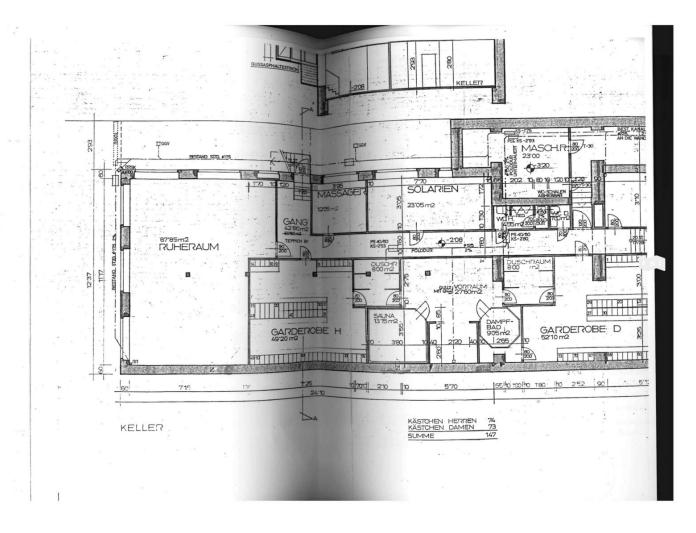


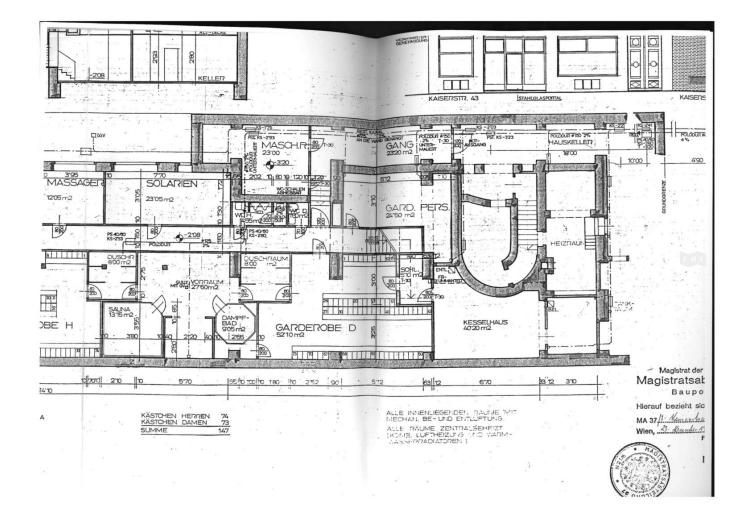


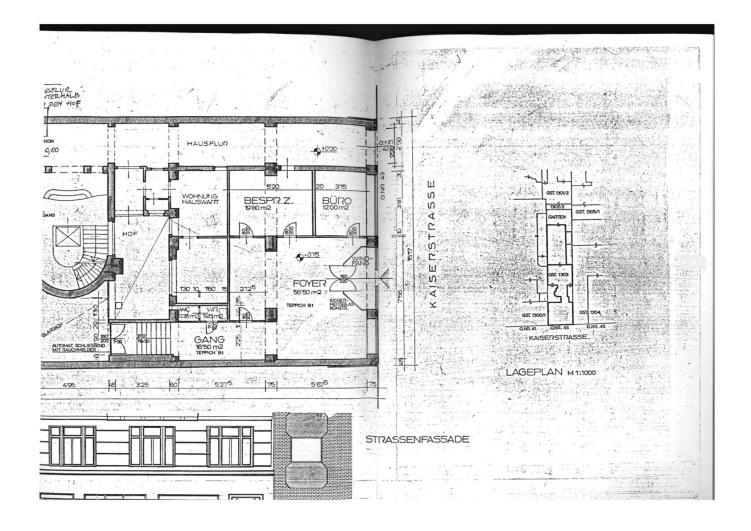


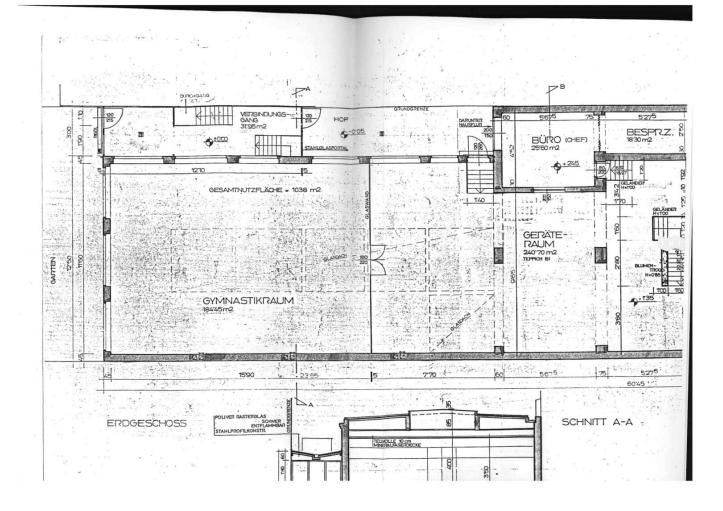


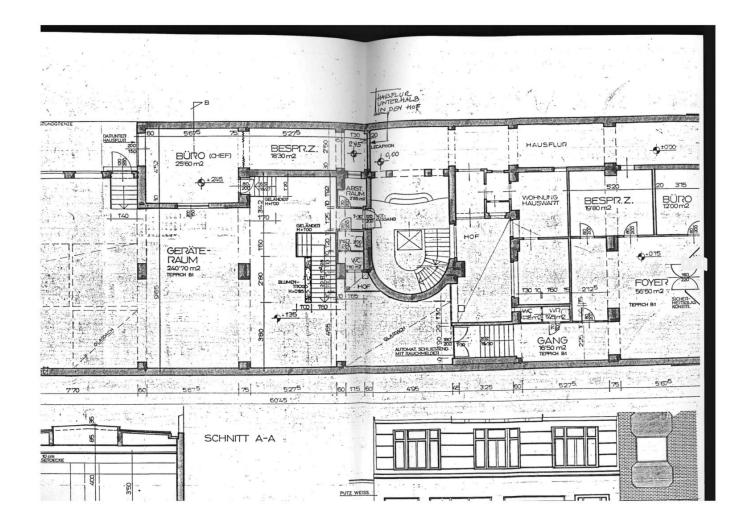












## **Objektbeschreibung**

Vermietet wird ab sofort eine zweigeschoßige Geschäftsfläche mit großer Auslagenfront (ehem Fitnesscenter) im EG mit ca. 601m2 und im UG mit rd. 404m2 (lt. Plan) um € 12 pro m2 plus BK € 1,50 pro m2 zzgl. 20% Ust. Es kann hier eine Staffelmiete mit 1.J. € 10.000, 2.J. 11.000 und ab dem 3J. 12.000 bei guter Bonität und einem Kündigungsverzeicht von zumindest 10J. verhandelt werden.

Das Lokal ist zentral begehbar mit einem großen Foyer und einem Hauptraum mit breiter seitlicher Fensterfront in den Innenhof, sowie einem Büro mit Glasfenster und WC. Das UG ist mit einer Treppe verbunden und dort befinden sich Umkleide, Duschen, WC, Gymnastikräume und sonstige Nebenräume für Lager bzw. Sozialräume geeignet.

Der Standort würde sich idealerweise für alle Branchen bzw. einen Sportclub oder auch ein Labor bzw. Ordinationszentrum (Ärztegemeinschaft) eignen. Eine dreigeschoßige Tiefgarage mit Kurz-/Tages- oder Wochenparker befindet sich gleich daneben im Nachbarhaus.

### Aufteilung:

EG:

- großer Eingangsbereich bzw. Foyer mit Frontdesk
- Durchgang mit Stufen und WC
- großer Hauptraum mit Büro und WC

UG:

- Duschen, Dampfbad, Sauna, Ruheraum
- Garderobe (WC)
- Gymraum mit Fenster belichtet vom Innenhof
- Behandlungsräume (Beauty, Massage)
- Büro (Sozialraum)

### Ausstattung:

- große Auslagenfassade

- Frontdesk
- grauer Linoleumboden
- breite Fensterfront im Hauptraum in den Innenhof
- 2 WC mit Handwaschbecken
- Gasheizung
- Klima/Lüftungsanlage

#### Infrastruktur:

Der frequentierte Standort befindet auf der Kaiserstraße gleich bei der Kreuzung zur Westbahnstraße mit sehr guter Verkehrsanbindung nähe U6 am Neubaugürtel (5er & 49er Haltestellen im Kreuzungsbereich). In wenigen Minuten erreicht man über den Urban-Loritz Platz die U6-Stadthalle/Burggasse.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Hotel Kaffeemühle mit der Lugner-Tiefgarage sowie einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomielokalen (Podium, Kaoo, iterroni, Schreiner's), Bipa, Billa, Bäckerei Felzl, Beauty-Studios, Frisör, Cafés und die Galerie Westlicht u.a.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap