

**Repräsentative Geschäftsfläche als Erstbezug in
Hochfrequenzlage direkt bei der U3-Hütteldorferstraße**



Objektnummer: 7096

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	275,00 m ²
Verkaufsfläche:	275,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.500,00 €
Kaltmiete	6.250,00 €
Miete / m²	20,00 €
Betriebskosten:	750,00 €
USt.:	1.250,00 €
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

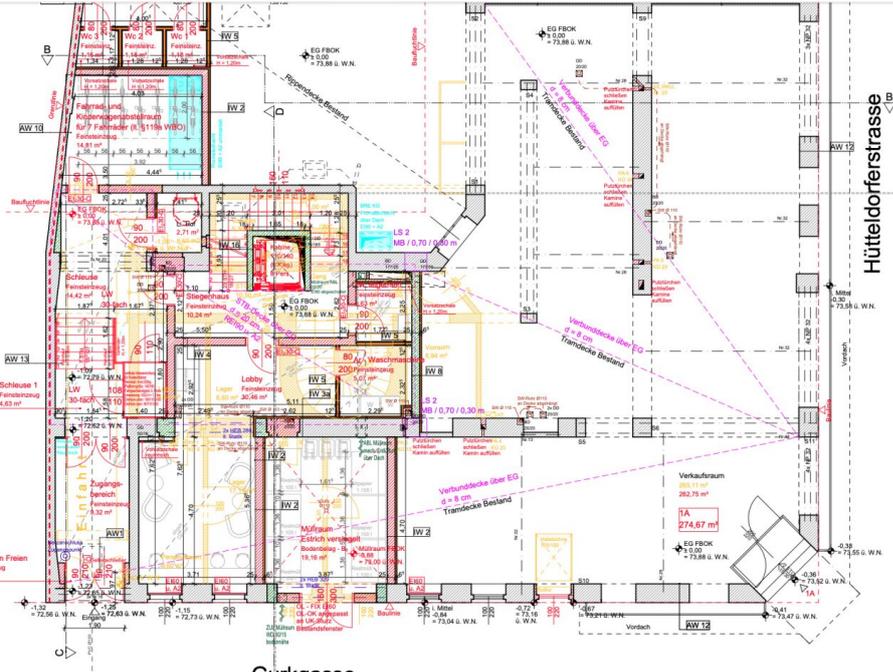
H +43 699 171 133 72

F +43 1 342 222 11



Flächenaufstellung EG	
Personenraum	9,80 m²
Lager	17,15 m²
Lager	6,50 m²
Lager	6,80 m²
Verkaufsraum	265,11 m²
Vorraum	8,04 m²
Wc	1,00 m²
Wc	1,00 m²
Stiegenhaus	10,50 m²
Li.Hof	47,73 m²
Gesamt	374,18 m²

Flächenaufstellung EG	
Verkaufsraum	262,76 m²
Vorraum	6,40 m²
Wc 1	1,18 m²
Wc 2	1,18 m²
Wc 3	1,18 m²
Müllraum	10,16 m²
Fahrrad- und Kinderwagenstell.	14,81 m²
Lobby	30,46 m²
Kv - Waschmaschine	5,07 m²
Wc	3,63 m²
Gesamt NFL	348,71 m²
Stiegenhaus	10,24 m²
Vorplatz im Freien	1,84 m²
Li.Hof	2,71 m²
Zugangsbereich	9,32 m²
Schleuse 1	4,63 m²
Gesamt	389,16 m²



Flächenaufstellung KG - alt	
Waschküchen	9,79 m²
Waschküche	17,47 m²
Kv	3,84 m²
Gang	2,28 m²
PK	6,24 m²
PK	3,17 m²
Gang	5,89 m²
Gang	6,89 m²
Kv	9,32 m²
PK	41,50 m²
Lager	12,22 m²
Kv	3,76 m²
Gang	3,63 m²
Gang	22,22 m²
PK	10,15 m²
PK	2,22 m²
PK	2,22 m²
PK	2,22 m²
PK	1,97 m²
PK	1,75 m²
PK	1,75 m²
PK	1,75 m²
PK	2,26 m²
PK	2,26 m²
PK	1,65 m²
PK	1,75 m²
PK	1,75 m²
PK	2,26 m²
PK	2,26 m²
PK	1,65 m²
Zugang Lift	2,29 m²
Gang	2,70 m²
Wc	1,95 m²
Wc	1,97 m²
Kv u. Slope	5,74 m²
Gesamt NFL	197,45 m²
Stiegenhaus	14,82 m²
Gesamt	212,27 m²

Gurkgasse

Hüttdorferstrasse

Objektbeschreibung

Vermietet wird ab Q1/2026 eine top Geschäftsfläche als Erstbezug (Rohbau) mit ca. 275 m² in hochfrequentierter Lage direkt bei der U3-Hütteldorferstraße ecke Gurkgasse 59 (ehem. Schuh Vögele).

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich unzählige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Büros und Gastronomiebetriebe in einem urbanen und aufstrebenden Stadtviertel.

Die Miete beträgt € 20 pro m² und BK ca. € 2,70 pro m² und gesucht wird ein bonitätsstarker Einzelhändler bzw. Filialist mit einem Kündigungsverzicht von zumindest 5-10J.

Direkt darüber wird ein modernes Apartment-Hotel errichtet mit hochwertigen Wohnstudios.

Aufteilung:

- EG-Fläche mit zweiseitiger Auslagenfront
- Hauseingang bei der Gurkg.

Ausstattung:

- Rohbau mit Anschlüssen zum Shop
- Haupteingangstüre ecke Hütteldorferstr./Gurkg.
- Zugangstüre zum Lager zur Hütteldorferstr. hin

Infrastruktur:

Die Geschäftsfläche befindet sich in optimaler Lage direkt beim Hochfrequenzpunkt U3-Hütteldorferstraße und ist mit öffentlichen Verkehrsmittel (U3, Straßenbahn) sehr gut erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einzelhändler aus allen Branchen wie beispielsweise BILLA-Plus, KIK, Deichmann, Tchibo, Barber-Shop, Kent-Restaurant, Apotheke, Bäckerei Felber uvm.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap