

Geschäftslokal in Top-Lage – Ideal für Studio, Praxis, Büro oder Friseur



Objektnummer: 1575/677

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	78,01 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaltmiete (netto)	1.726,52 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Betriebskosten:	173,48 €
USt.:	380,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



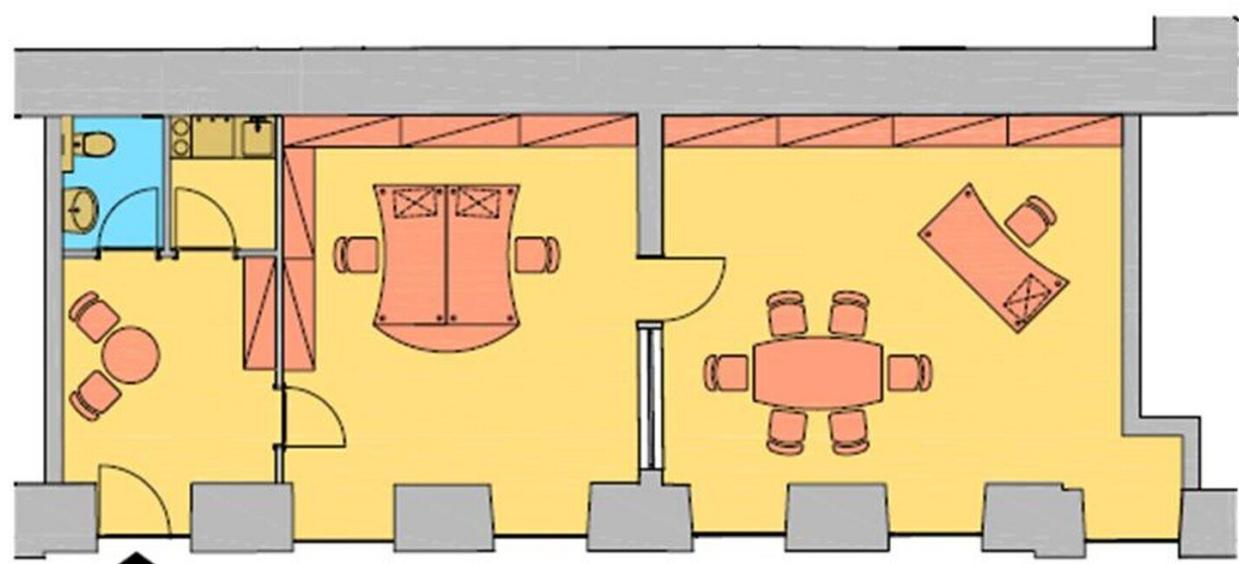
Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 508 36 35
H +43 660 508 36 35







Schönbrunner Straße

Objektbeschreibung

Ab **01.10.** gelangt ein attraktives Geschäftslokal in frequentierter Lage auf der Schönbrunner Straße zur **befristeten Vermietung auf 10 Jahre.**

Das Objekt überzeugt durch folgende Merkmale:

- **Direkte Sicht- und Zugänglichkeit:** Ausschließlich zur Schönbrunner Straße orientiert, mit großzügiger Schaufensterfront und eigenem Straßenzugang.
- **Flexible Gestaltung:** Das Lokal wird **frisch ausgemalt übergeben.** Der bestehende Bodenbelag wird entfernt und das Objekt **belagsfertig** übergeben – ideal, um es individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen.
- **Architektonischer Charme:** Hohe Räume mit schönem Gewölbe schaffen eine repräsentative Atmosphäre.
- **Fläche & Raumaufteilung:** Gesamtnutzfläche von **ca. 78,01 m²**, aufgeteilt in **2 Zimmer, Toilette und kleine separat Küche**
- **Attraktive Lage:** Mitten in einer lebendigen Straße mit hoher Passantenfrequenz.

Dieses Geschäftslokal bietet die perfekte Grundlage für ein modernes Geschäftskonzept in einer urbanen Umgebung.

Lage & Infrastruktur

- **Öffentliche Anbindung:** Die **Buslinie 59A** hält direkt vor dem Objekt. Die **U4-Station Kettenbrückengasse/Naschmarkt** ist nur ca. 300 m entfernt.
- **Attraktive Umgebung:** Zahlreiche Gastronomieangebote am **Naschmarkt und in der Kettenbrückengasse** bieten vielfältige Möglichkeiten für Mittagspausen und Geschäftsessen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap