| GESCHÄFTSFLÄCHE | Arkadenhof | direkte U3 Anbindung



Objektnummer: 1150709

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,21 m²
Heizwärmebedarf:	37,90 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.082,52 €
Kaltmiete	1.370,29 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	287,77 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Ihr Ansprechpartner



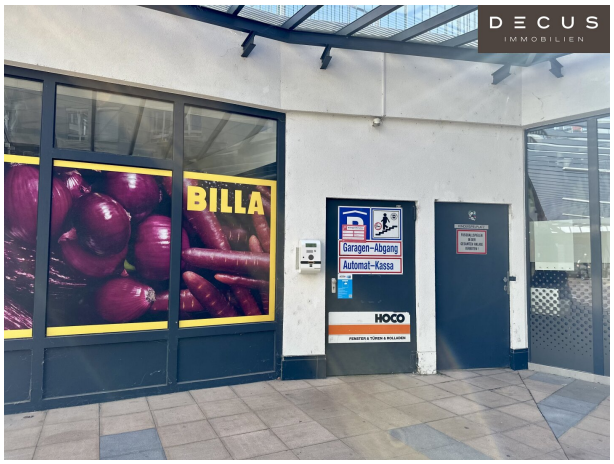
Sonja Macho

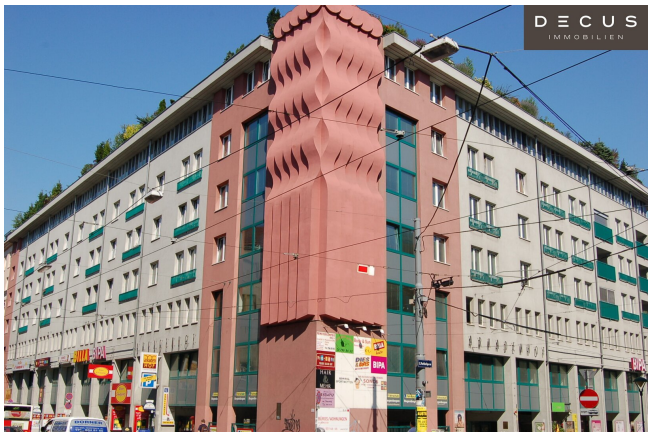
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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

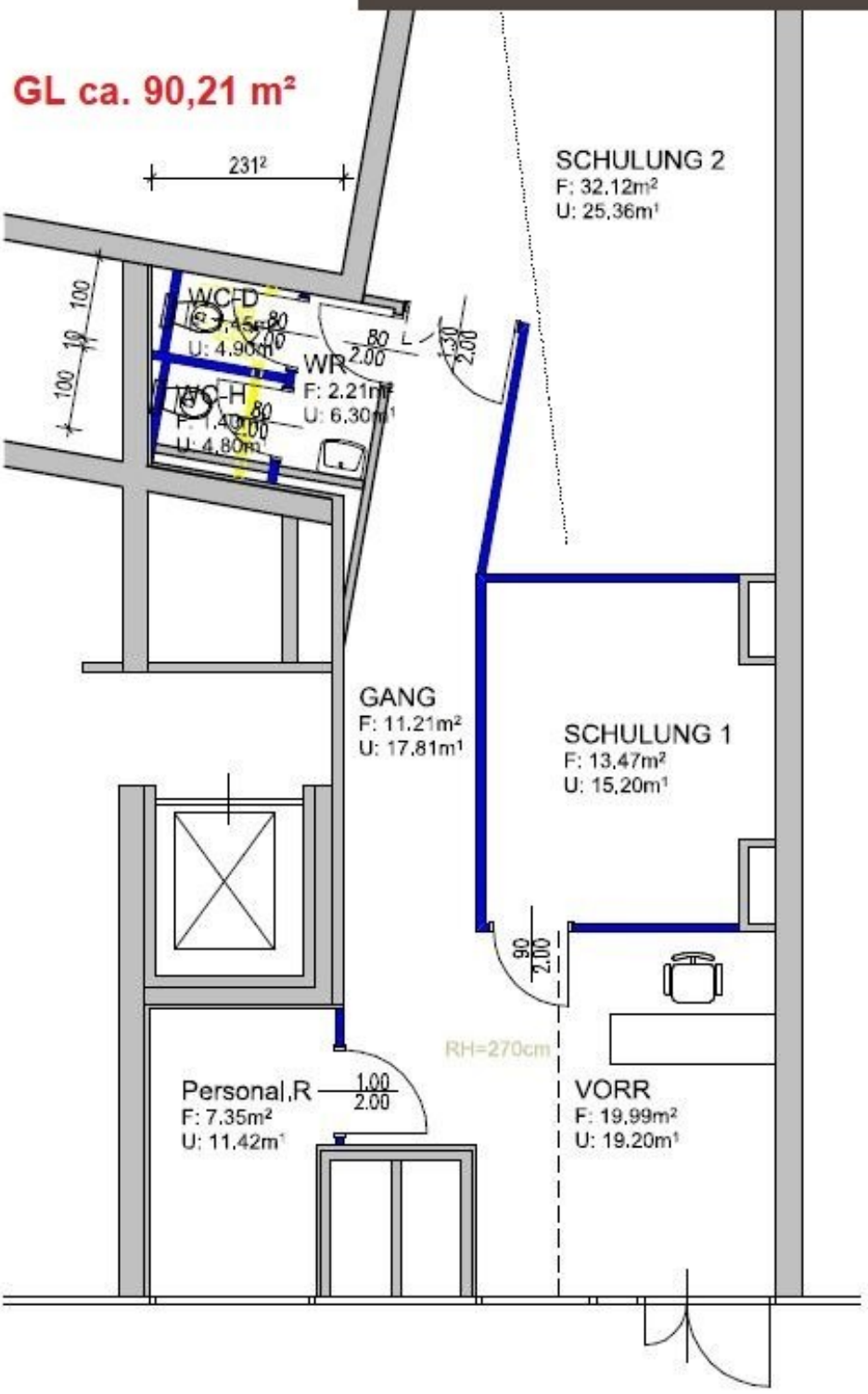

BILLA


BILLA
Garagen-Abgang
Automat-Kassa
HOCO



DECUS
IMMOBILIEN

GL ca. 90,21 m²



Objektbeschreibung

HINWEIS:

Bitte nur SCHRIFTLICHE ANFRAGEN mit Angabe der vollständigen Firmen- und Kontaktdaten und Bekanntgabe, ob es sich um ein Bestandsunternehmen (neuer oder zusätzlicher Standort) oder eine Neugründung handelt, sowie um genaue Informationen zum gewünschten Nutzungskonzept.

Wir dürfen Interessenten höflich ersuchen, untenstehende Details zu den verfügbaren Einheiten genau durchzulesen und bitten weiters um Verständnis, dass wir keine Begehungen durchführen können, wenn uns keine ausreichenden Informationen vorliegen.

+ + + + + + + + + + + + + + + +

Objekt und Lage:

Im Erdgeschoss des Neubauhauses, befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften, wodurch die Infrastruktur sehr gut ist, in der Nähe befinden sich einige Restaurants. Im Haus selbst befindet sich eine **BILLA, BIPA - Filiale, Schnitzelpalast, ein Friseur, ein Nagelstudio, etc.**

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe, Erreichbarkeit und Nahversorgung - sowohl für Mitarbeit:innen als auch für Kund:innen ein klarer Vorteil.

In der Liegenschaft befinden sich im Erdgeschoss **Geschäftsflächen-Einheiten zwischen ca. 69 m² und ca. 181 m²**, Aufstellung der verfügbaren **Verkaufsflächen** - siehe weiter unten.

Große Schaufenster sorgen für eine hervorragende Präsentation und Sichtbarkeit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für GESCHÄFTSBETRIEBE bieten.

Die **Betriebskosten (exkl. Heizung und Strom)** sind als zirka Angaben zu verstehen.

- **Mietvertragslaufzeit: befristet (nach Vereinbarung), mind. 3 Jahre**

Kündigungsverzicht mieterseits

- **Neugründungen: werden vom Eigentümer nur nach Rücksprache und Prüfung akzeptiert (sofern ein sicheres Konzept dahinter steht)**
- **Büronutzung, Kurzzeitvermietungen-Wohnbereich, Gastronomie, Friseur, Nagelstudio, Supermarkt, Arzt, Praxen: werden ausgeschlossen**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten, je nach Bonität**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten**
- **MV Vergebührung**

Ausstattung:

GL ca. 90,21 m² (Nutzung, vormals Fahrschule):

- **aktuell unsaniert**
- eigener Straßenzugang
- eingerichtete Teeküche
- dzt. Eingangsbereich und 2 Räume (1 davon unbelichtet - auch als Lager möglich)
- tlw. flexible Raumteilung
- **Kühlung via Splitgeräte**

- Fliesenboden
- **barrierefrei**
- **Gesamtmiete: € 1.644,35 inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)**
- **Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität (€ 4.933,05 bis € 9.866,10)**
- **Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 4.933,05)**

+ + + + + + + + + + + + + + + +

vermietet - GL ca. 181,06 m² *(Nutzung, vormals Spielwarengeschäft):* ***Gesamtanmietung bevorzugt***

- ***aktuell unsaniert (2 Einheiten dzt. verbunden: ca. 69,20 m² und ca. 111,86 m²)***
- *eigener Straßenzugang und 2 weitere separate Eingänge (Passage und Innenhof)*
- *Teeküchenanschlüsse vorhanden*
- *tlw. flexible Raumteilung*
- *getrennte Sanitäreinheiten*
- *hell durch die großzügigen Fensterfronten*

- *RH ca. 3 m*
- ***keine Kühlung***
- ***barrierefrei***
- ***Gesamtmiete: € 3.300,36 inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)***
- ***Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität (€ 9.901,08 bis € 19.802,16)***
- ***Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 9.901,08)***

+ + + + + + + + + + + + + + + +

die beiden dzt. nur durch eine Innentür, verbundenen Einheiten (ca. 181,06 m³) könnten geteilt werden:

vermietet - GL ca. 69,20 m²: wird aktuell nicht separat vergeben

- ***aktuell unsaniert***
- *eigener Straßenzugang*
- *Teeküchenanschlüsse vorhanden*
- *tlw. flexible Raumteilung*
- *Sanitäreinheit*

- *hell durch die großzügigen Fensterfronten*
- *RH ca. 3 m*
- ***keine Kühlung***
- ***barrierefrei***
- ***Gesamtmiete: € 1.261,38 inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)***
- ***Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität (€ 3.784,14 bis € 7.568,28)***
- ***Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 3.784,14)***

+ + + + + + + + + + + + + + + +

vermietet - GL ca. 111,86 m²:

- ***aktuell unsaniert***
- *2 eigene Zugänge über Passage und Innenhof*
- *Teeküchenanschlüsse vorhanden*
- *tlw. flexible Raumteilung*
- *Sanitäreinheit*

- *hell durch die großzügigen Fensterfronten*
- *RH ca. 3 m*
- ***keine Kühlung***
- ***barrierefrei***
- ***Gesamtmiete: € 2.038,98 inkl. BK und Ust. (exkl. Heizung und Strom)***
- ***Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität (€ 6.116,94 bis € 12.233,88)***
- ***Provision: 3 Bruttomonatsmieten (€ 6.116,94)***

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 37,90kWh/m².a

Stellplätze:

PKW **APCOA** Tiefgarage im Haus, 1. Untergeschoß ist Kundenebene, ½ Stunde gratis Parken, Dauerparkplätze im 2. Untergeschoß:

Einfahrt: Würtzlerstraße 20

Verkehrsanbindung:

U3 Station Schlachthausgasse direkt vor dem Haus, PKW: Autobahnanbindung in

unmittelbarer Nähe (Flughafenautobahn A4, A23);

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap