

**Top - Lokal in direkter Nähe zum Schwedenplatz!**



**Objektnummer: 6202/20743**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel          |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1020 Wien             |
| <b>Zustand:</b>              | Entkernt              |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 459,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>               | 4                     |
| <b>WC:</b>                   | 2                     |
| <b>Keller:</b>               | 220,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 6.800,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 7.913,07 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 14,81 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.113,07 €            |
| <b>USt.:</b>                 | 1.582,61 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

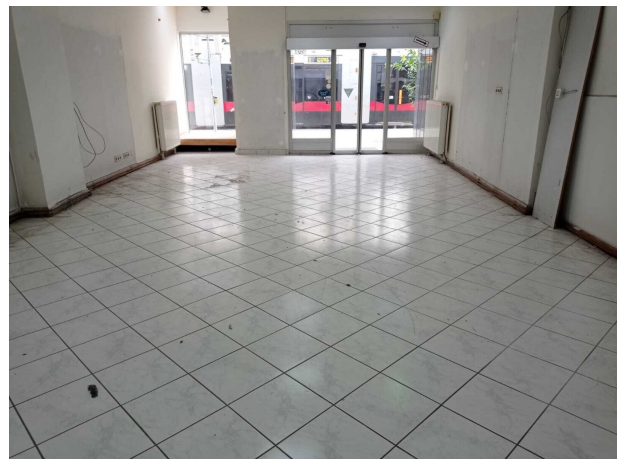
## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

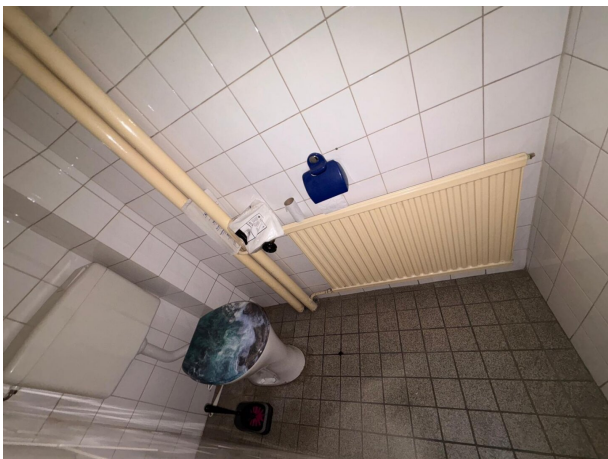
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

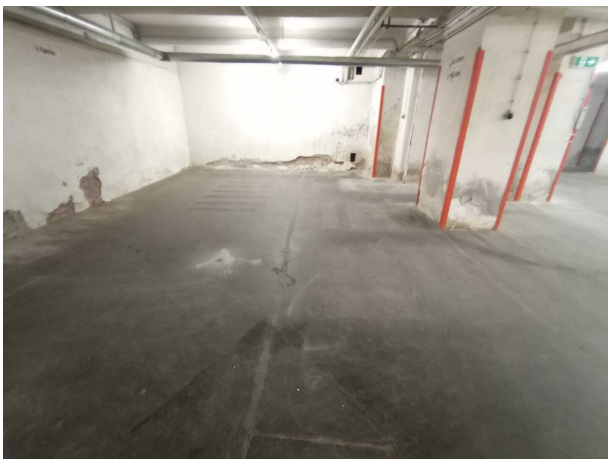
















# Objektbeschreibung

Willkommen bei dieser **hervorragenden Gelegenheit für Investoren und Unternehmer!**

Wir freuen uns, Ihnen dieses **attraktive Geschäftslokal direkt in der Taborstraße**, in unmittelbarer Nähe des beliebten Schwedenplatzes präsentieren zu dürfen.

## Objektdetails:

- **Typ:** Einzelhandel / Geschäftslokal / Gastro
- **Straßenfront:** ca 5 Meter direkt am Beginn der Taborstraße
- **Fläche:** 459 m<sup>2</sup>, davon ca 220 m<sup>2</sup> Keller/Lagerfläche
- **Miete:** 9.495,68 €
- **Zimmer:** 5
- **Zustand:** entkernt

Dieses großzügige Lokal befindet sich im Erdgeschoß (**barrierefrei** zugänglich ) und bietet eine **hervorragende Sichtbarkeit, sowie Zugänglichkeit für Kunden**. Die **Außlagenfront** liegt **direkt vis a vis** des ampelgesteuerten **Fußgängerüberganges!**

Die Fläche gliedert sich, wie folgt:

**Erdgeschoß** : ein großer auf die Straße hin offener Verkaufsraum, zwei getrennt begehbare Büros, eine Teeküche mit einer angrenzenden Toilette mit Handwaschbecken, sowie einen Abstellraum mit Zugang zu einer weiteren Toilette. Über den **Aufzug** gelangt man ins

**Kellergeschoß:** ein großer ca 220 m<sup>2</sup> großer Keller/Lagerraum

Gerne können Sie das **Geschäftslokal nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten** und es zu einem einzigartigen Erlebnis für Ihre Kunden zu machen.

Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**. Die Haltestellen für Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine einfache Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter gewährleistet.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen, die das Leben und Arbeiten in dieser Lage besonders attraktiv machen:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Krankenhaus
- Schule
- Kindergarten
- Universität
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit, um in einer der begehrtesten Lagen Wiens ihr Geschäft zu etablieren**.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap