

**Vielseitiges Geschäftslokal / Büro / Praxis in 1070 Wien mit  
großen Auslagenfronten in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 38190**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                       |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 132,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 47,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 63,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 47,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 130,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,16                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.635,01 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.973,75 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 338,74 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 394,75 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Susanne Opitz**

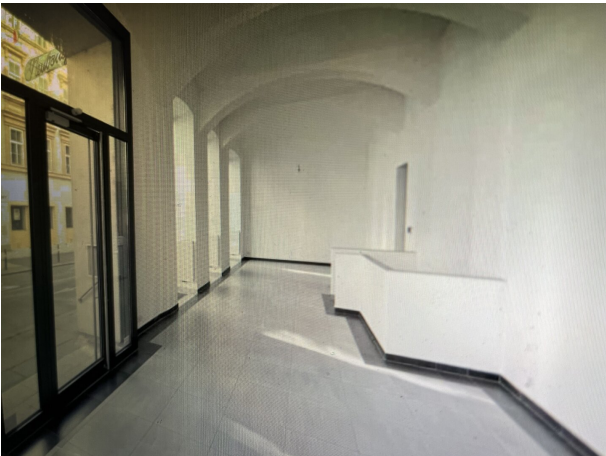
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

H +43 664 160 60 82

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



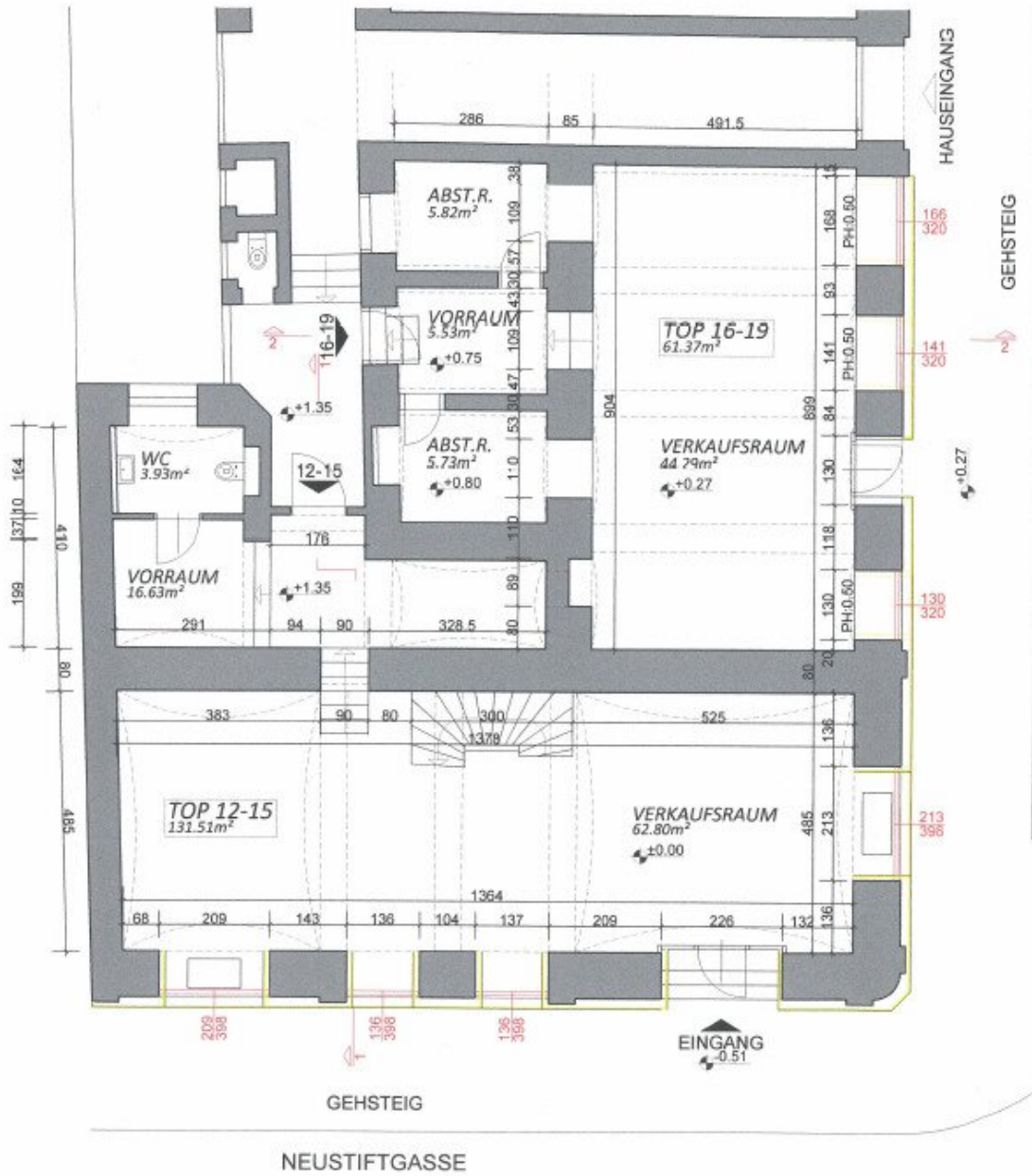




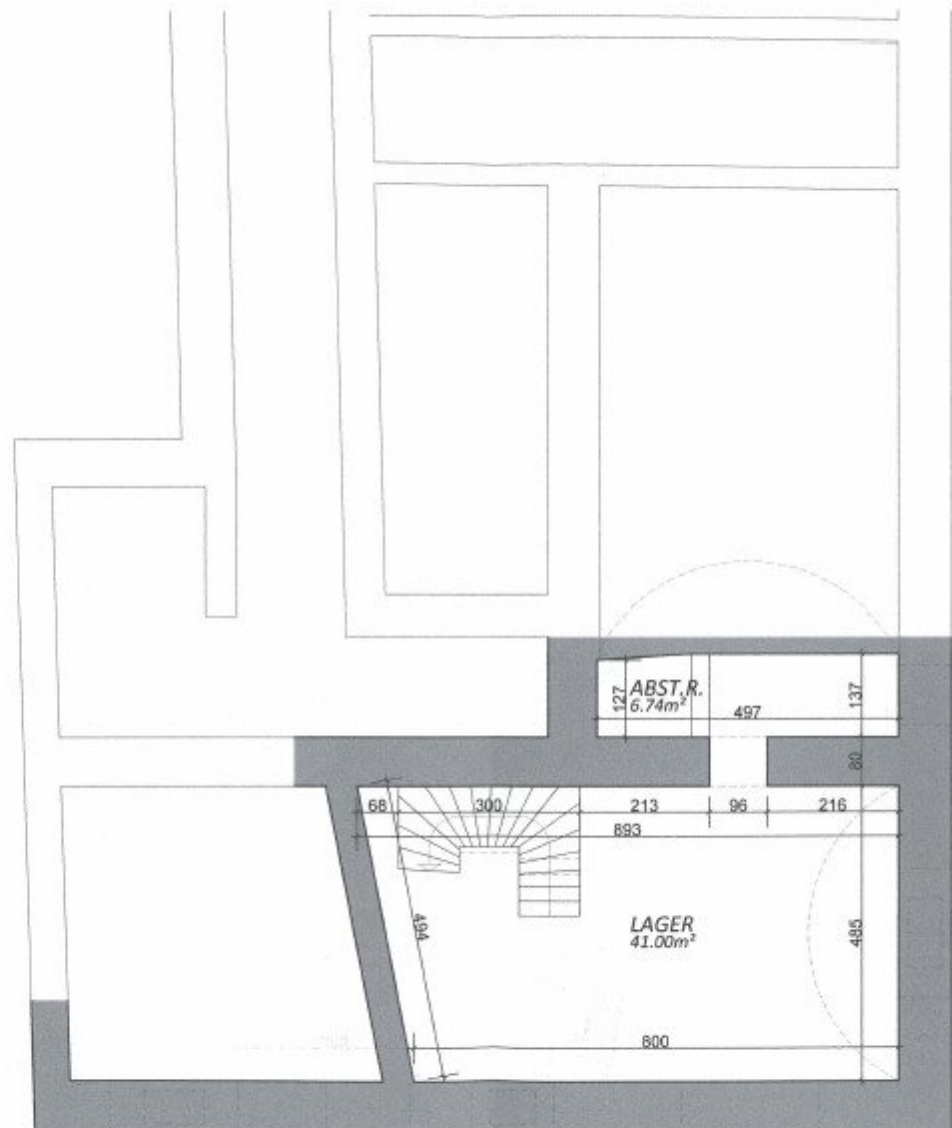




# GRUNDRISS EG



# GRUNDRISS KG



# Objektbeschreibung

## Modernisiertes Geschäfts- Praxis / Bürolokal

Die ca. 132 m2 große gesamt Fläche mit Nebenräumen und direkten Abgang in einen ca.47 m2 großen Keller /Lagerraum.

Der ca. 63 m2 große Verkaufsraum ist hell und freundlich gestaltet und bieten somit eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Geschäft verfügt über eine Gaszentralheizung,Teeküche und ein Duschbadezimmer mit WC. Es gibt auch einen separaten Eingang über das Stiegenhaus.

Das Lokal ist ab sofort verfügbar und wird befristet in Hauptmiete vermietet!

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und 20% USt: € 2.368,50 (HMZ netto € 1.635,01 + Bk € 338,74 + 20% Ust € 394,75 )

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. 20% Ust

Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung – die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Somit ist Ihr Geschäft - Büro oder Ihre Praxis für Kunden und Mitarbeiter bequem und schnell zu erreichen.Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte in unmittelbarer Umgebung. Somit ist sowohl für Ihre geschäftlichen als auch persönlichen Bedürfnisse alles in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Bei diesbezüglichen Fragen oder einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Frau Susanne Opitz unter 0664/160 60 82 oder per mail

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht eine Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap