

360 TOUR // GESCHÄFTSLOKAL IN TOPLAGE



Objektnummer: 18524

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	257,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaltmiete (netto)	6.950,00 €
Kaltmiete	8.305,63 €
Betriebskosten:	1.355,63 €
USt.:	1.661,13 €
Provisionsangabe:	

29.900,27 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien

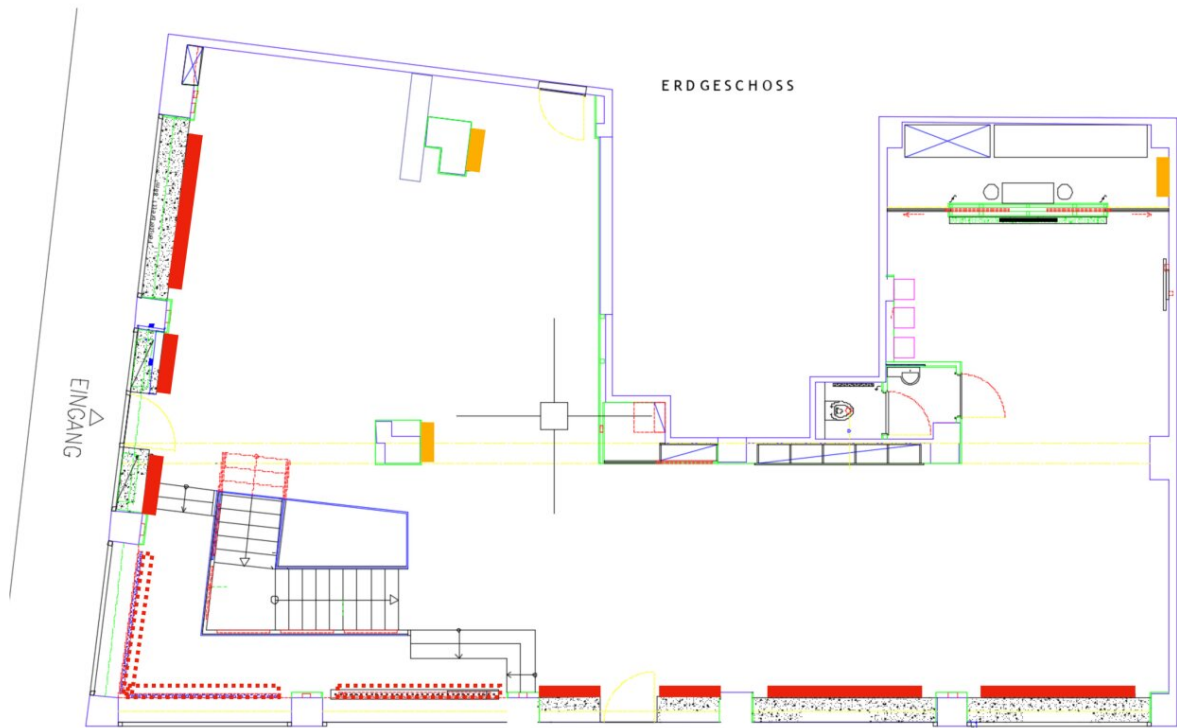
T +43-1533326913



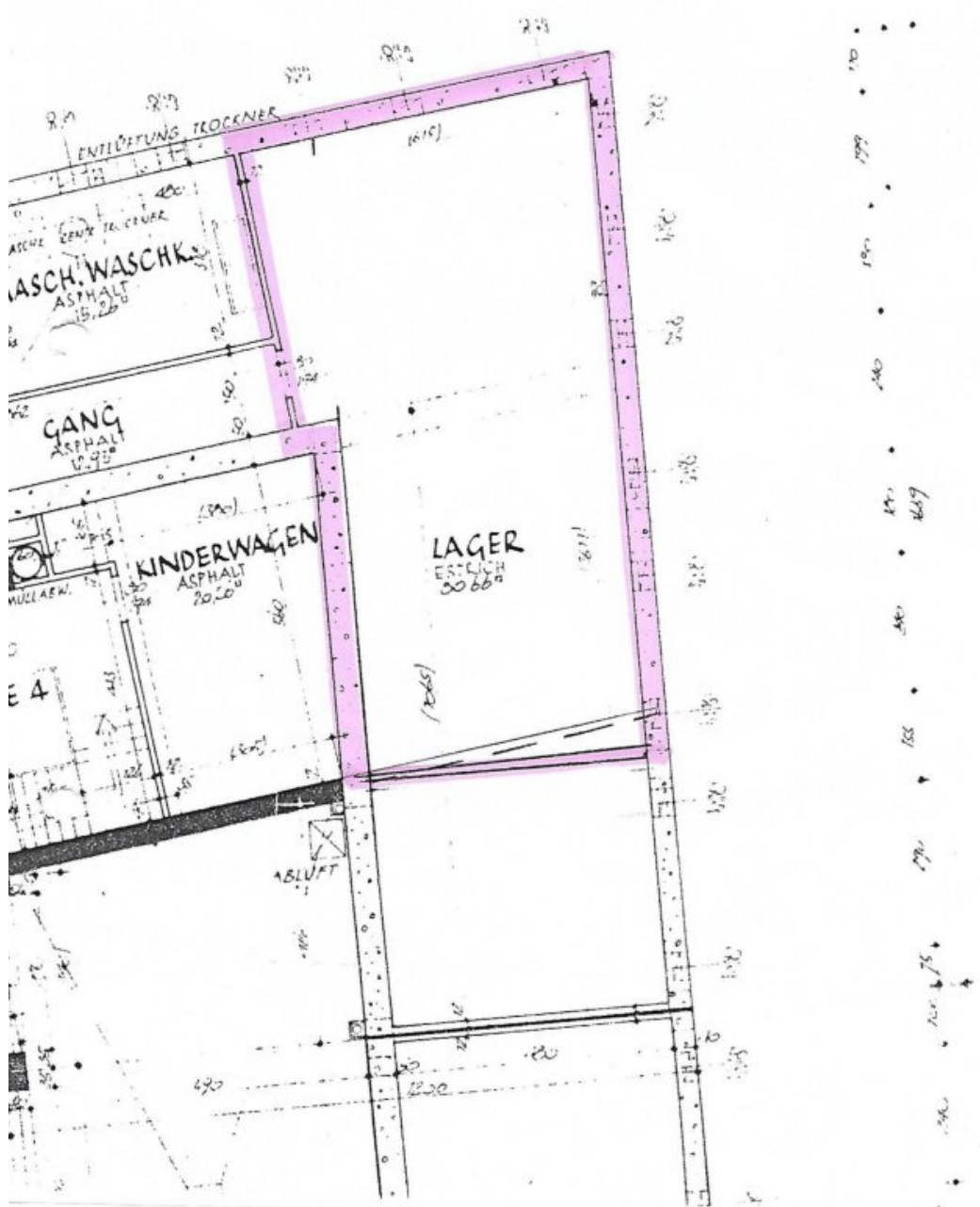








- horizontal
- vertical
- horizontal Under the floor



S
S
E

Objektbeschreibung

Diese zweigeschossige Gewerbefläche, rentabel für jede Branche (außer Gastronomie!), befindet sich in einem modernen Gebäude aus der Mitte der 1960er-Jahre an einer Ecke einer Hauptzufahrtsstraße ins Zentrum des 1. Bezirks, zwischen Morzinplatz und Rudolfsplatz.

Die bodentiefen Schaufenster an beiden Straßenseiten bieten optimale Präsentationsmöglichkeiten für Ihre Produkte.

Raumaufteilung:

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen und sind wie folgt aufgeteilt:
Erdgeschoss (ca. 190 m²): Großzügiger, L-förmiger Verkaufs- und Präsentationsbereich (ca. 207 m²), separate, voll ausgestattete Küche, WC/Toilette, zwei optionale Straßeneingänge und Zugang zum Treppenhaus;

Eine breite Stahl-Glas-Treppe führt ins Untergeschoss (ca. 50 m²): ein rechteckiger Verkaufs-/Präsentationsraum (ca. 50 m²) und ein Ausgang/Fluchtweg zum gemeinsamen Treppenhaus.

Ausstattung & Merkmale:

Neuwertig,

sofort bezugsfertig (Komplettrenovierung 2013, Umbau 2023)

Bodenbelag: Derzeit Laminat in Parkettoptik, darunter neuer sandfarbener Keramikfliesenboden WC/Saniterraum mit Feinsteinzeug und Designarmaturen

Voll ausgestattete Küche mit Einbaugeräten (Elektroherd/Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle) V

erstellbare und fest installierte Deckenspots

IT-Verkabelung mit Server

Frischluftzufuhr und Klimaanlage

Fernwärme Mietkonditionen:

Nettomiete (exkl. MwSt.): 6.950 Euro

Netto-Nebenkosten inkl. Heizkostenvorauszahlung (exkl. MwSt.): 1.355 Euro

Gesamtnettomiete: 8.105 Euro 20 %

MwSt.: 1.664 Euro

Gesamtmiete (inkl. MwSt.): Euro 9.966,74

Kaution: 88.000,00 Euro (Bankbürgschaft akzeptiert)

Es wird ein Mietvertrag mit unbegrenzter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von drei Monaten pro Quartal angeboten.

Lage & Infrastruktur: Die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 2A befinden sich in weniger als 50 Metern Entfernung, die U-Bahn-Stationen „U1-Schwedenplatz“ und „U4-Rossauer Lände“ sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Shuttlebus-Haltestelle (Vienna Airport Lines) zum Flughafen Wien ist 2 Gehminuten entfernt. Diverse Restaurants, Bars und Cafés sowie Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Geschäftsräume wurden zuvor als Verkaufs- und Präsentationsfläche eines Herstellers hochwertiger italienischer Designermöbel genutzt. Daher wären diese Räumlichkeiten ideal für einen ähnlichen Geschäftszweck, aber auch andere Branchen und Nutzungsmöglichkeiten könnten hier einen geeigneten Platz für einen Flagship-Store mit Werbecharakter finden.

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 <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap