

**Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche | Erstbezug |  
Unbefristet | Stadtquartier Berresgasse**



**Objektnummer: 6549**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	260,77 m²
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,74 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.560,88 €
<b>Kaltmiete</b>	3.259,63 €
<b>Miete / m²</b>	9,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	425,68 €
<b>USt.:</b>	651,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.734,67 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

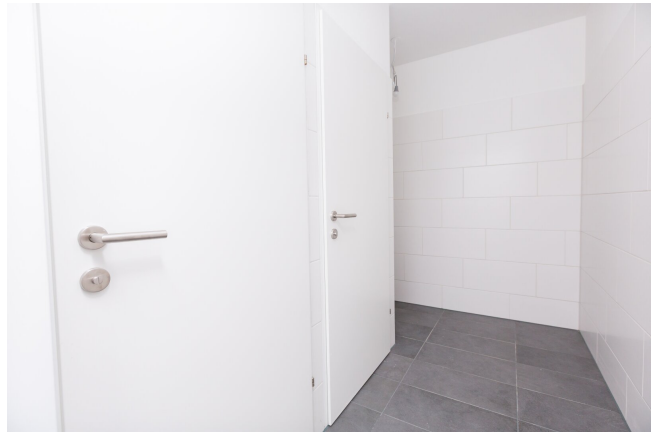
**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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



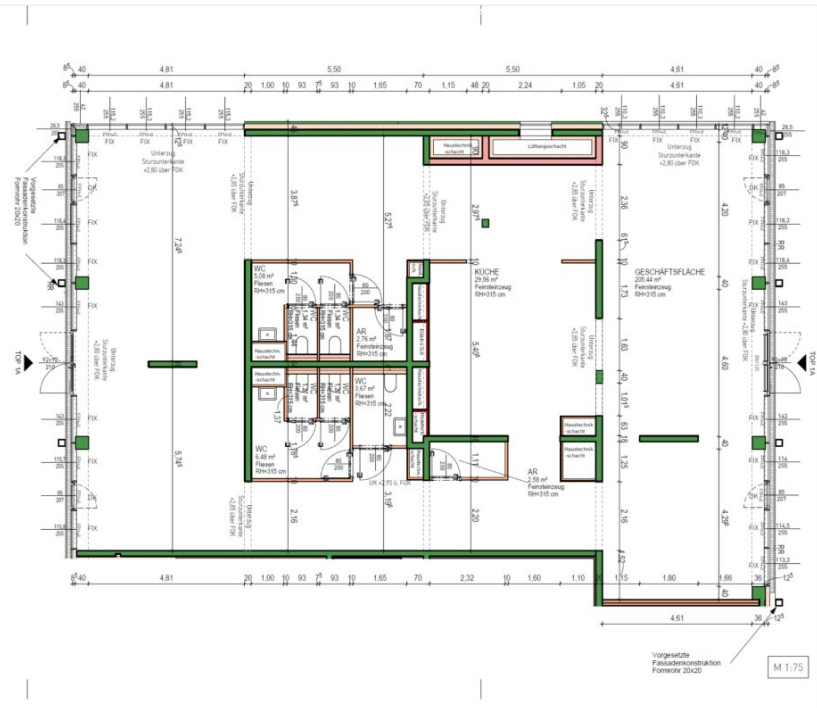








PLAN



Erdgeschoss Top 1A  
Gesamtfläche ca. 260,77 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohngebäudes gelangt eine **attraktive Geschäftsfläche** mit ca. **260,77 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Vermietung.

Die Fläche ist **barrierefrei zugänglich** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – von Gewerbe- und Einzelhandel über Büro, Praxis, Ordination, Fitnessstudio bis hin zur Gastronomie.

## Besonderheiten

- Großzügige Fensterfronten sorgen für **optimale Belichtung** und exzellente Sichtbarkeit
- Der Zugang erfolgt **direkt straßenseitig**, ideal für Kundenfrequenz und Markenpräsenz
- Die Errichtung eines **Küchenbereichs mit ca. 29,65 m<sup>2</sup>** ist möglich
- Der Sanitärbereich ist ausgestattet mit:
  - 1 barrierefreiem WC
  - 2 Sanitärgruppen mit jeweils zwei WC's
- Zusätzlich stehen **zwei Abstellräume** zur Verfügung.

## Ausstattung

- **Außenwände:** Stahlbeton, innen gespachtelt und weiß gestrichen
- **Trennwände:** Gipskarton bzw. Stahlbeton, gespachtelt und weiß gestrichen
- **Decken:** Stahlbeton, gespachtelt und weiß gestrichen
- **Portale:** Wärmedämmte Aluminiumkonstruktion (Pfosten-Riegel-Fassade) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme, Fußbodenheizung



- **Fußbodenbeläge:** Feinsteinzeug – Domino Natural Antracite (30 x 60 cm)
- **Wandbeläge (Sanitärbereiche):** weiße keramische Fliesen
- **Stromanschlusswert:** 25 kW
- **Lüftung:**
  - Geschäftsfläche: Lüftungsleitung über Dach DN 250
  - Sanitärbereiche: Einzelventilatoren in Aufputzausführung

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

## Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Kaution:** 6 Monatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 2.107,79 (inkl. Betriebskosten und Fernkälte)
- **Gesamtmiete brutto:** € 2.529,35 (inkl. Betriebskosten, Fernkälte und USt)

## Infrastruktur

Dieses neue und aufstrebende Stadtquartier bietet eine hervorragende Infrastruktur mit:

- Geschäften des täglichen Bedarfs
- Supermärkten, Apotheke, Lokalen
- Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Der **Gewerbepark Stadlau** mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der **Badeteich Hirschstetten** sowie die weitläufigen **Blumengärten Hirschstetten**, die zu Spaziergängen und Entspannung einladen.

## Verkehrsanbindung

- **Straßenbahn:** Linien 26, 27
- **Buslinien:** 85A, 95A, 95B, 97A
- **U-Bahn:**
  - **U2 – Hausfeldstraße** in nur einer Straßenbahnhaltestelle oder ca. 10 Minuten fußläufig
  - **U1 – Kagraner Platz** in wenigen Straßenbahnhaltestellen erreichbar

Von der U2-Station Hausfeldstraße gelangen Sie in ca. 20 Minuten direkt ins Wiener Stadtzentrum.

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.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap