

**Moderne Geschäftsfläche im Nordbahnviertel I Unbefristet
I Erstbezug**



Objektnummer: 6561

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 48,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaltmiete (netto)	4.463,07 €
Kaltmiete	4.997,67 €
Miete / m²	14,88 €
Betriebskosten:	534,60 €
USt.:	999,53 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

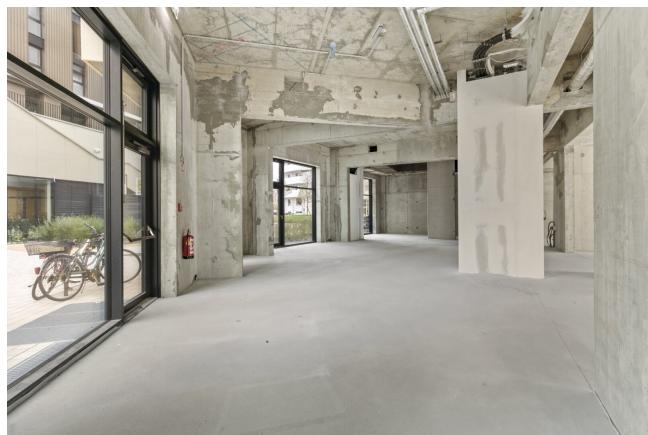
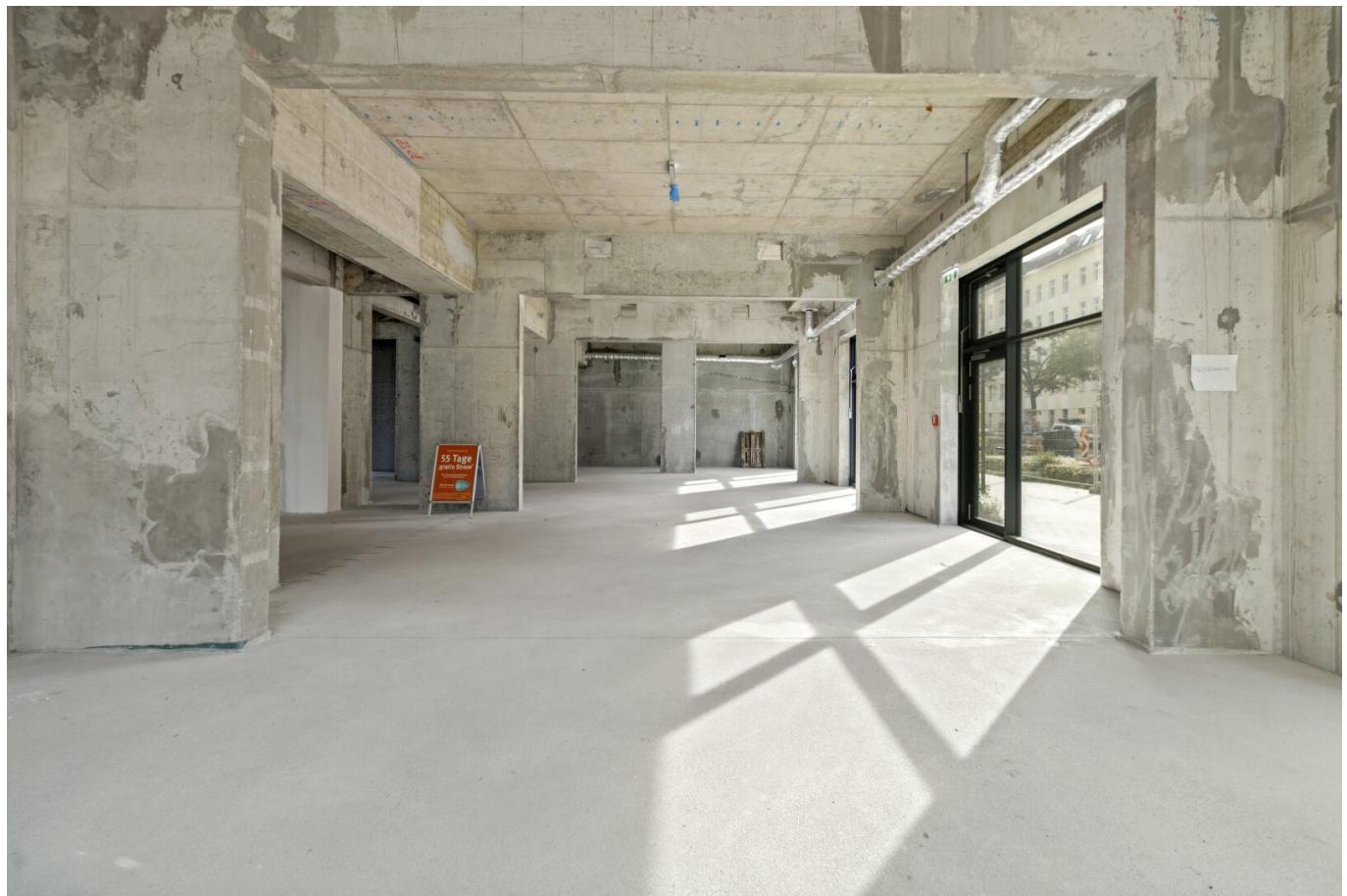
Ihr Ansprechpartner

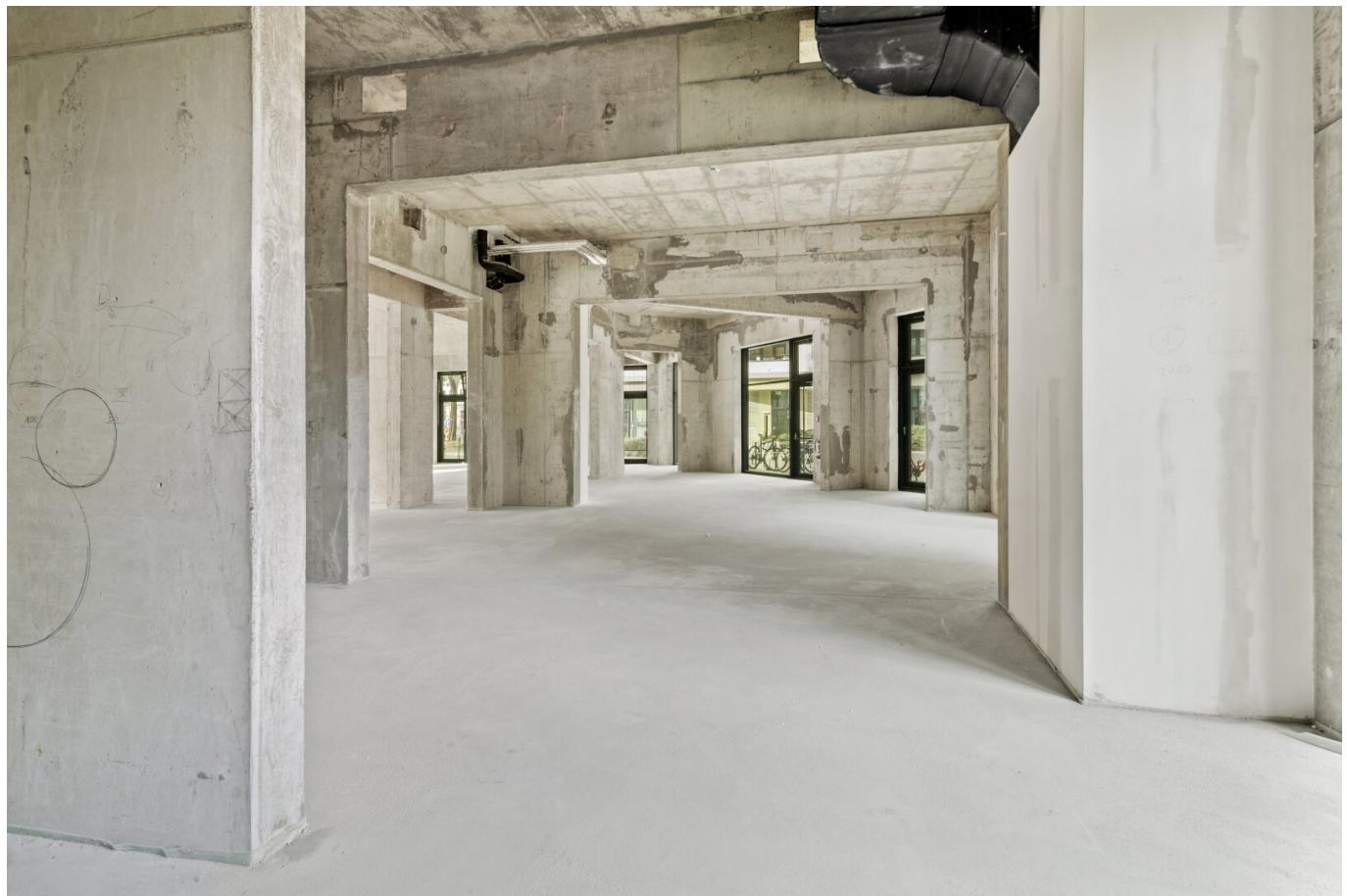
Mag. Maria Rieger

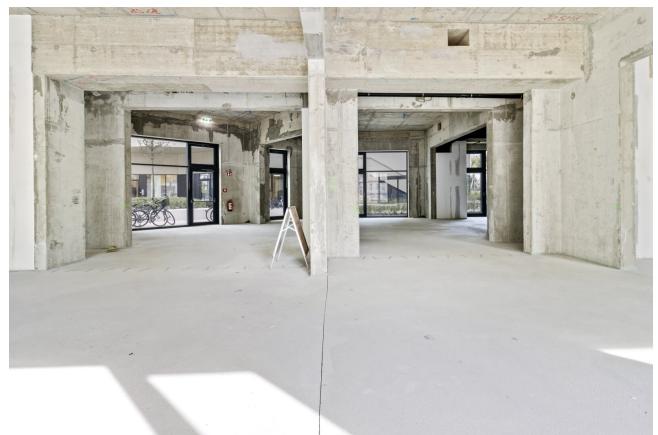
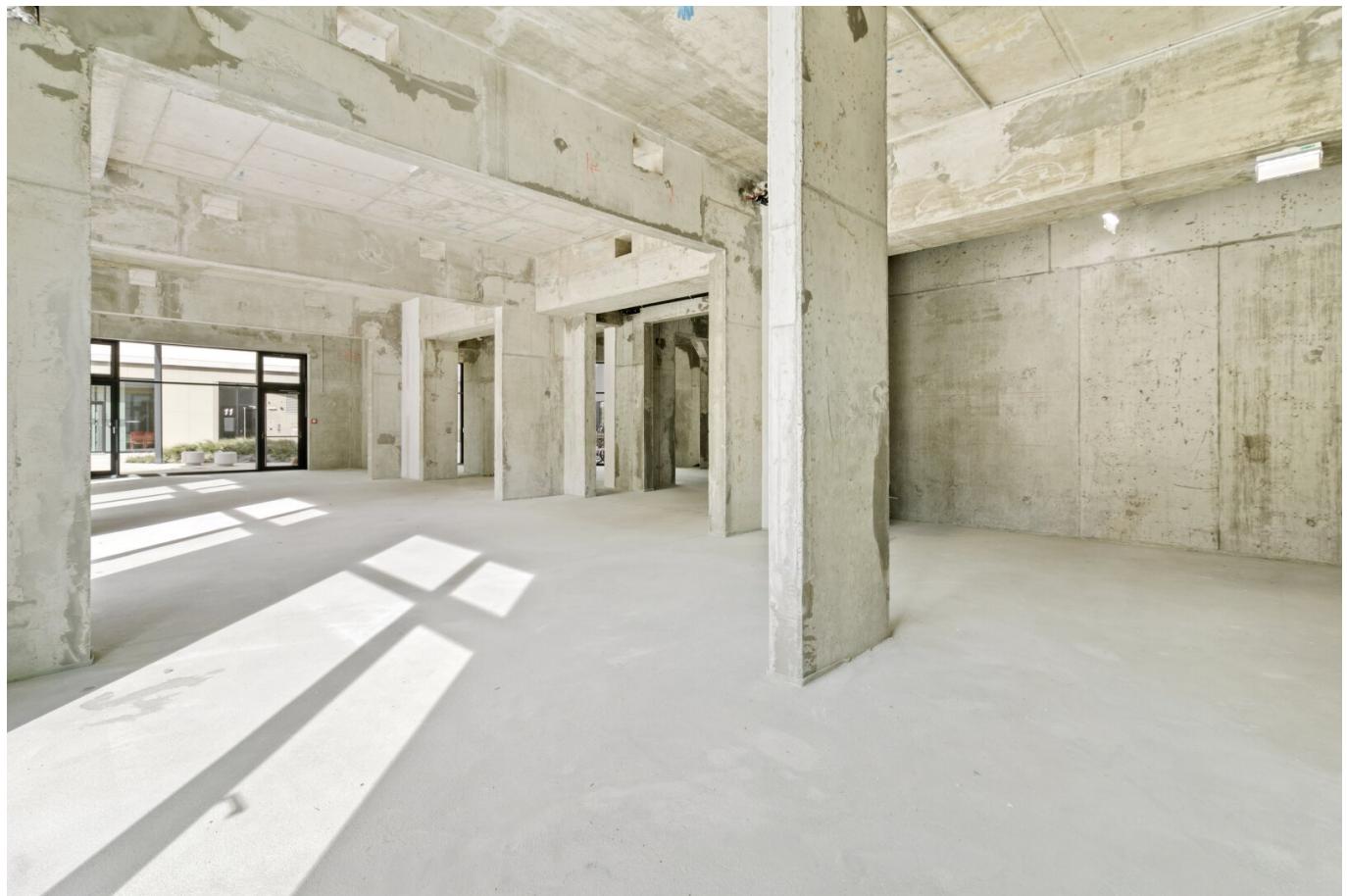
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

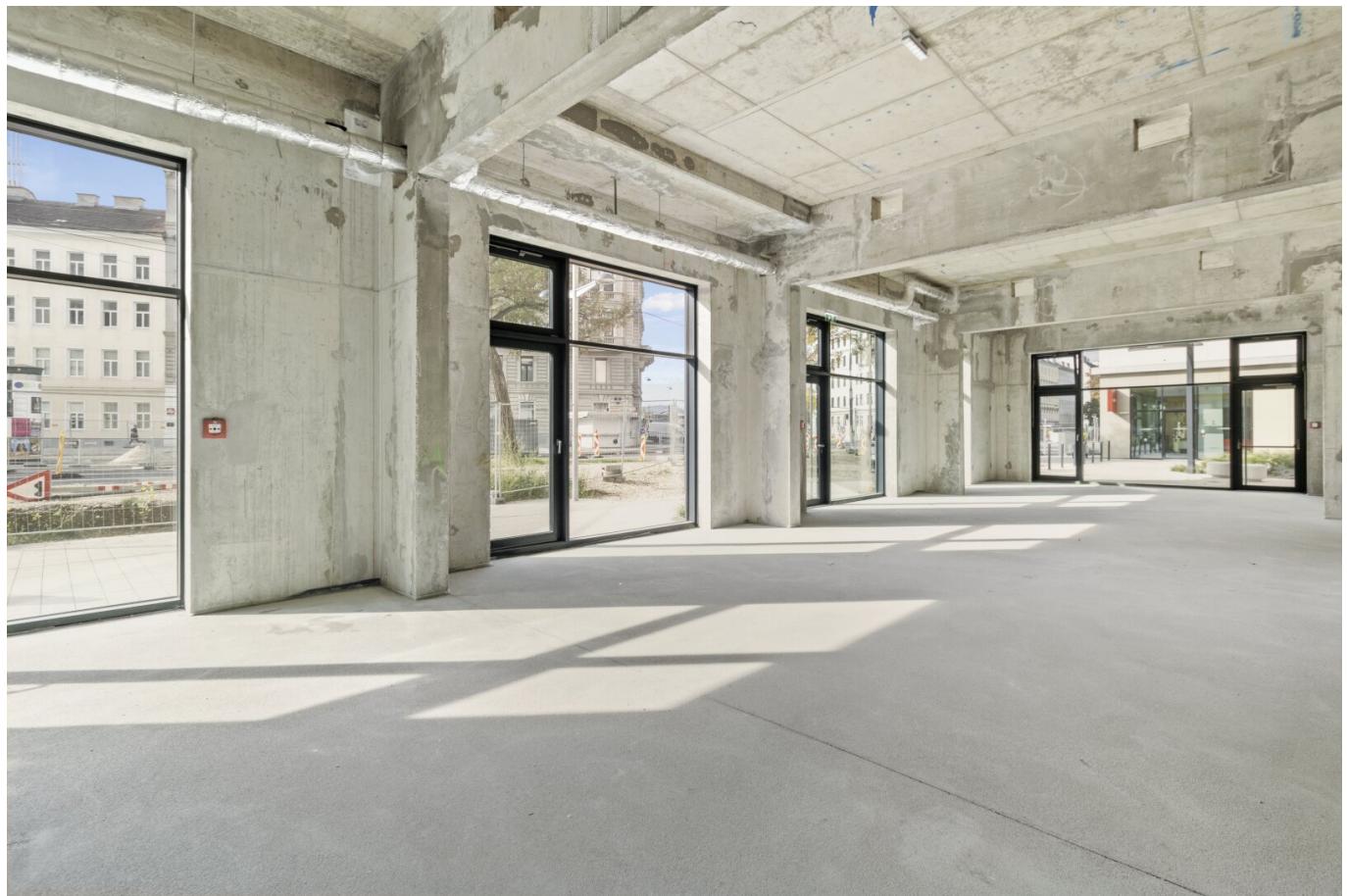
T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

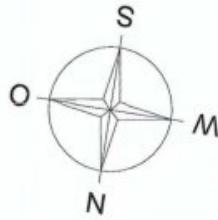
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





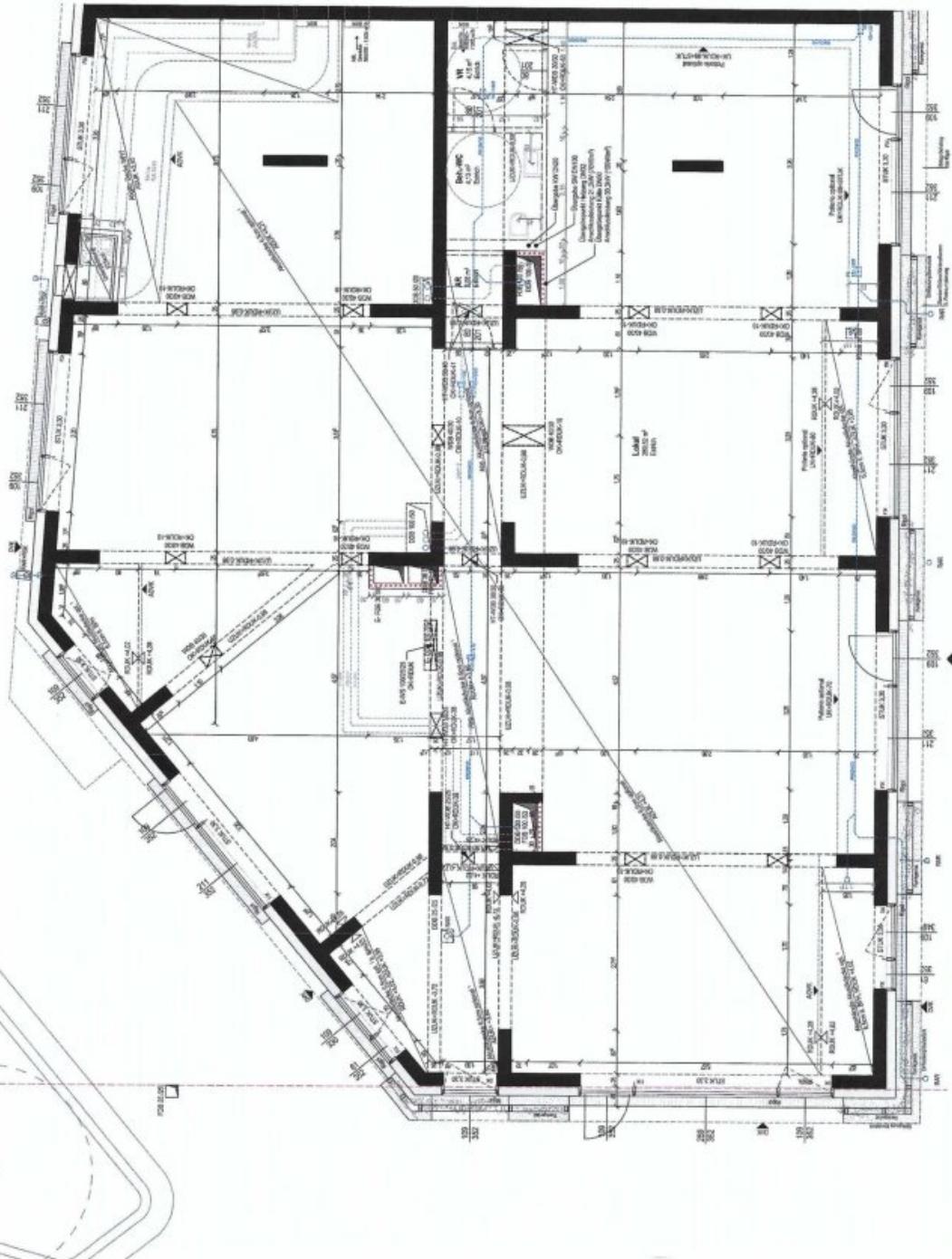






GEWERBIE	289,06 m ²
GESAMTFÄLCE	289,06 m ²
TERRASSE	0,00 m ²
KELLER	0,00 m ²

0m 0.5m 1m 2m 3m



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine attraktive, vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im **Erstbezug** von ca.**300 m² Nutzfläche** im Erdgeschoß eines modernen Wohngebäudes im lebendigen Nordbahnviertel im 2. Bezirk. Das Objekt ist **barrierefrei zugänglich** und überzeugt durch eine **moderne, flexible Raumaufteilung**, die verschiedene Nutzungskonzepte ermöglicht - ideal z. B. für **Gewerbe, Einzelhandel, Büro, Praxis, Fitnessstudio, Showroom** und vieles mehr.

Die **großzügigen Fensterfronten** garantieren Helligkeit und gleichzeitig eine hervorragende Sichtbarkeit. Der Zugang ist sowohl straßenseitig als auch über den attraktiv gestalteten **Innenhof** möglich.

Ausstattung

- **Zustand:** Edelrohbau mit zahlreichen Vorinstallationen. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.
- **Heizung:** Fernwärme inklusive 6 Stück Fancoils
- **Kühlung:** Fernkälteleitungen bereits vorbereitet

Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Kaution:** 6 Monatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 5.192,58 (Mietzins, Bauzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Fernkälte)

- **Gesamtmiete brutto:** € 6.231,10 (zzgl. 20% USt.) zzgl. Lüftungsanschluss

Lage & Infrastruktur

Das **Nordbahnhviertel** zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Wiens - urban, grün und hervorragend angebunden

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet

- Straßenbahnlinien O, 1, 2 und 5
- Der Verkehrsknotenpunkt **Praterstern** ist nur zwei Stationen entfernt (U1, U2, ÖBB, diverse Bus- Straßenbahnlinien).

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap