

## **Top Geschäftslokal im Gewerbegebiet**



**Objektnummer: 1226/19466**

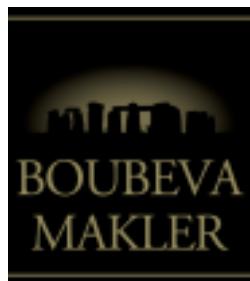
**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 111,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.291,67 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.291,67 €                      |
| <b>USt.:</b>             | 258,33 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



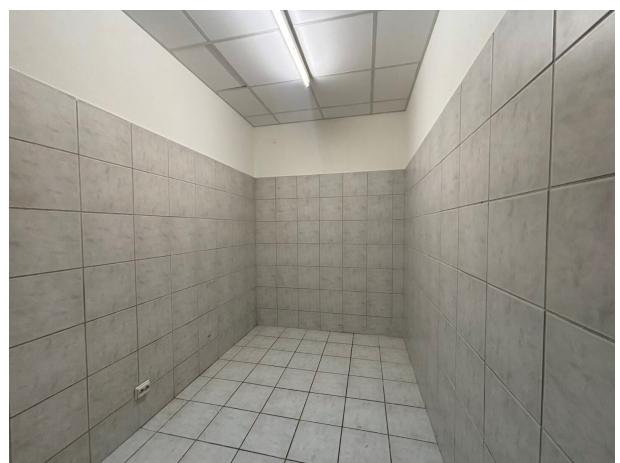
### Suhaila Riem

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

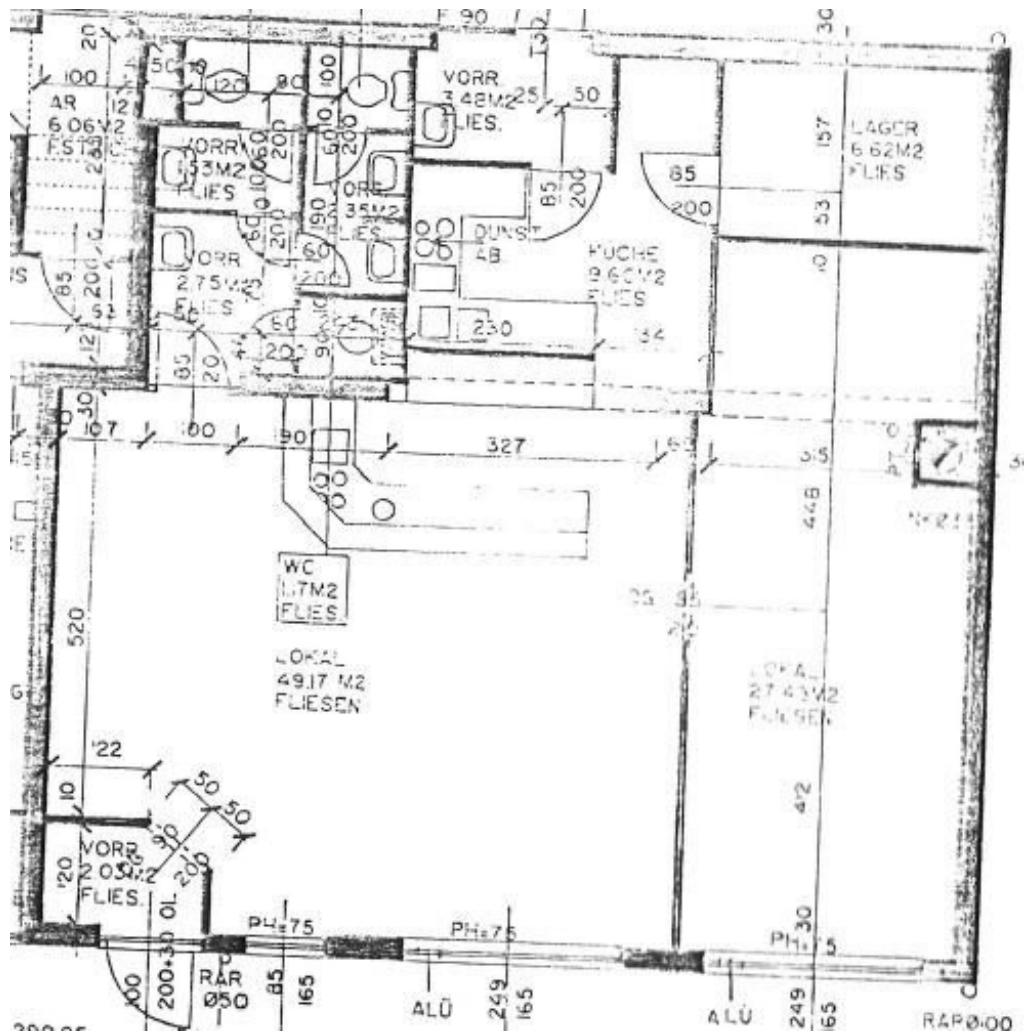
T +4367761994168

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









# Objektbeschreibung

Kostengünstiges Erdgeschosslokal

24 Stunden Zutritt

Postkasten vor Ort

Damen & Herren WC

Gemeinschaftsküche

GRATIS PARKEN am Grundstück

Das Geschäftslokal bietet 111m<sup>2</sup> und ist in drei Räume, ein Badezimmer mit Dusche, drei separaten WCs, sowie einem praktischen Lagerraum unterteilt. Die Aufteilung ist übersichtlich und gut nutzbar, ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle - ob Büro, Praxis, Studio oder Verkaufsfläche.

## LAGE:

Das Lokal befindet sich in einem 6-stöckigen Bürohaus im Gewerbegebiet Industriezentrum Strebersdorf an der Grenze zu Langenzersdorf. An diesem Standort befinden sich auch bekannte Firmen wie Mercedes Wiesenthal, Selfstorage Lagerabteile, Consense Consulting GmbH. Erreichbar über die A22, 1 Minute entfernt der Bus 33 B, 10 Minuten entfernt Straßenbahn 26, 8 Minuten entfernt S Bahn Strebersdorf.

Von der U6 Endstation Floridsdorf fährt der Bus 33B (Richtung Strebersdorf) direkt zur Station "Lohnergasse", von dort sind es nur wenige Meter zu Fuß zum Gebäude.

## Kosten:

Gesamtmiete: € 1.550,00 inkl. 20% Ust & BK

Provision: € 4.650,00 inkl. 20%

Kaution: € 4.650,00 inkl. 20%

Vergebührung: 1%

#### ACHTUNG:

Da das Grundstück genau auf der Grenze zu Niederösterreich liegt, hat es die Postadresse in Wien und wird auch von einem Wiener Postamt beliefert, die Gewerbeadresse ist jedoch in Niederösterreich.

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen die Frau Riem unter der Telefonnummer 067761994168 gerne zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und dass zwischen dem Abgeber und uns ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap