

DEIN CAFÉ am PALAIS LIECHTENSTEIN



Objektnummer: 4870

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	52,80 m ²
Gesamtfläche:	52,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaltmiete (netto)	543,58 €
Kaltmiete	652,30 €
Betriebskosten:	108,72 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

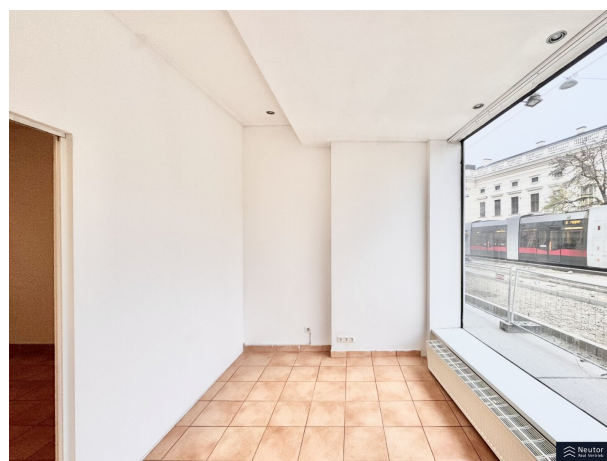


DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730













Wohnbau Alserbachstraße 15/Thurygasse 4



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Es handelt sich um Vorentwurfspläne. Diese Planung kann sich durch behördliche Auflagen und technische Vorgaben noch ändern.

Alserbachstraße
Grundriss

 **Neutor**
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Ein kleines Café im 9. Bezirk

Direkt vis-à-vis des Palais Liechtenstein

Zur Vermietung gelangt dieses gepflegte Gassenlokal im Erdgeschoss eines Wohnhauses in der **Alserbachstraße 15**. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für ein Bistro, Café oder einen ebenerdigen Showroom. Eingebettet in historischem Ambiente durch das Palais Liechtenstein, besticht dieses **Erdgeschoss-Lokal** mit seiner zentralen Lage und einer **nutzungsoffenen Raumaufteilung**. Diese Immobilie befindet sich direkt gegenüber dem Palais. Der Straßenfreiraum wird gerade neu gestaltet und bietet schon bald frisches Grün vor dem Lokal. Lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt **ca. 53 m²**. Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoß mit direktem Zugang zur Alserbachstraße über die Passage. Die Raumaufteilung bietet Platz für Ihre individuelle Nutzung - eine Toilette und eine Dusche runden das Angebot stimmig ab.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

+++ Gut zu wissen: ebenso vermietet wird das zweite Geschäftslokal im EG mit ca. 92 m². Nähere Infos dazu finden Sie hier +++

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 52,80 m²
- Representative Auslage
- 1 WC
- 1 Dusche
- 3 Räume mit offener Nutzung

- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- Gepflegter Zustand

Der ideale Ort für Ihren neuen Geschäftsstandort!

Kosten:

Gesamtmiete netto inkl. BK € 652,30 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 108,72

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Befristung: 10 Jahre

Lage + Infrastruktur:

Die Alserbachstraße 15 befindet sich in bester Lage des 9. Wiener Bezirks – einem beliebten und lebendigen Viertel zwischen dem Servitenviertel und dem Franz-Josefs-Bahnhof. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Wohnhäusern, Büros, Gastronomie und Nahversorgung aus, wodurch ein kontinuierlicher Kunden- und Passantenstrom garantiert ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Linie U4 (Station **Friedensbrücke**), mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der **Franz-Josefs-Bahnhof** mit regionalen Zugverbindungen. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter hervorragend erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Banken liegen in direkter Umgebung, ebenso wie das trendige Servitenviertel, das mit seinem charmanten Flair zahlreiche Besucher anzieht. Die zentrale Lage und die sehr gute Infrastruktur machen die Alserbachstraße 15 zu einem idealen Standort für ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap