

**1130 | BEFRISTET VERMIETET | AKTUELL -  
COFFEE-TO-GO**



**Objektnummer: 1151757**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	21,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	21,39 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	156.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

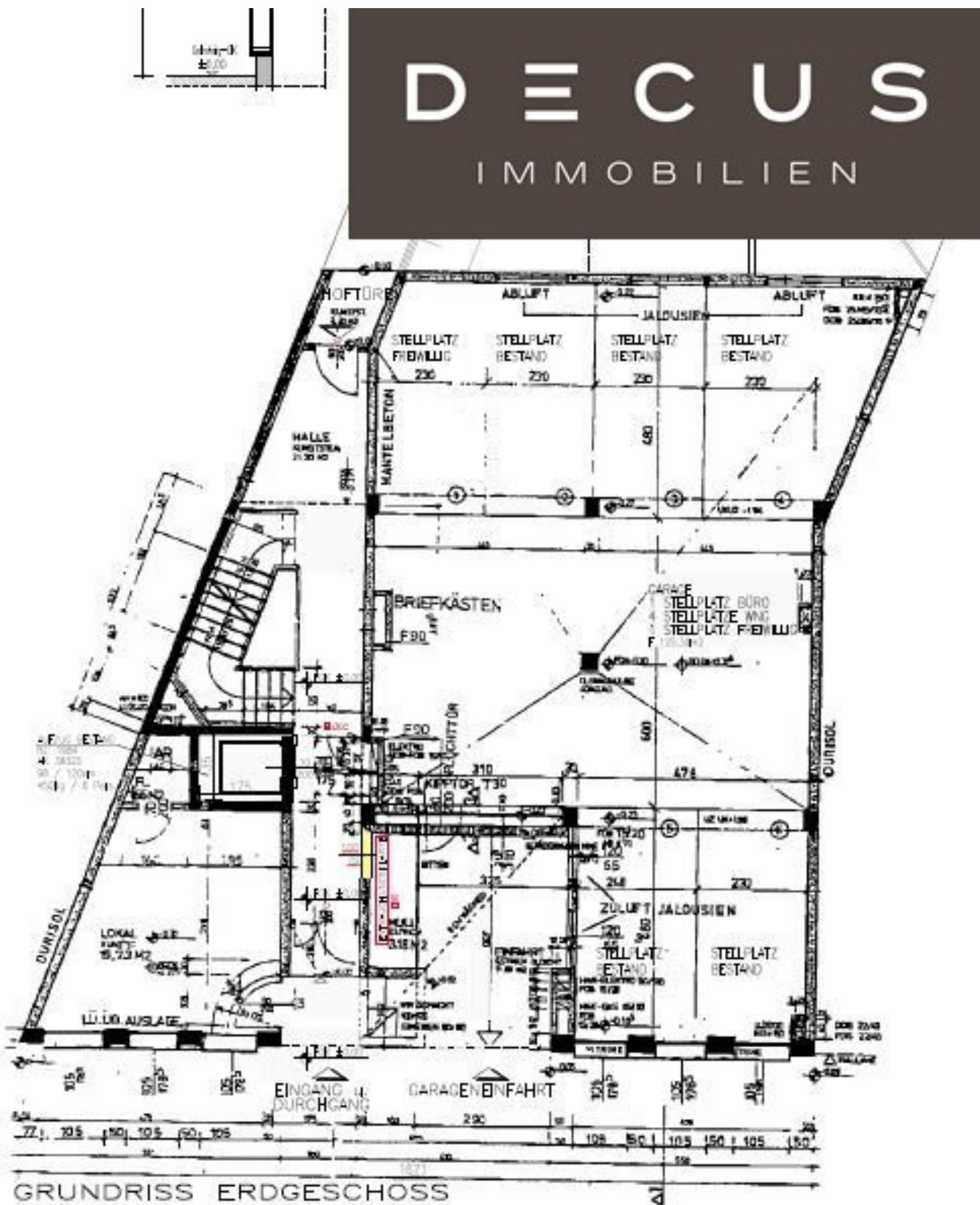


**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein befristet vermietetes Geschäftslokal mit folgenden Eckdaten:

- Nutzfläche: **21,39 m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins (HMZ): **650,00 € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet seit 01.01.2025 bis 31.12.2029**

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Hietzinger Hauptstraße im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**. Die Hietzinger Hauptstraße bildet das zentrale Geschäfts- und Versorgungszentrum des Bezirks und ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Die Umgebung verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur mit Nahversorgern, Geschäften des täglichen Bedarfs sowie öffentlichen Einrichtungen. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die nahegelegene **U-4-Station Unter St. Veit** gegeben. Der Bezirk Hietzing ist bekannt für seine gewachsene Struktur, seine hohe Wohnqualität und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Schlosspark Schönbrunn.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap