

**HELLES GESCHÄFTSLOKAL MIT AUSGEZEICHNETER  
SICHTBARKEIT - TOP LAGE IM 10. WIENER GEMEINDE  
BEZIRK**



**Objektnummer: 4904**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Laxenburger Straße   |
| Art:              | Einzelhandel         |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien            |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Gesamtfläche:     | 76,89 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche:       | 76,89 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 4                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaltmiete (netto) | 1.384,02 €           |
| Kaltmiete         | 1.525,34 €           |
| Betriebskosten:   | 141,32 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +43 664 2171709

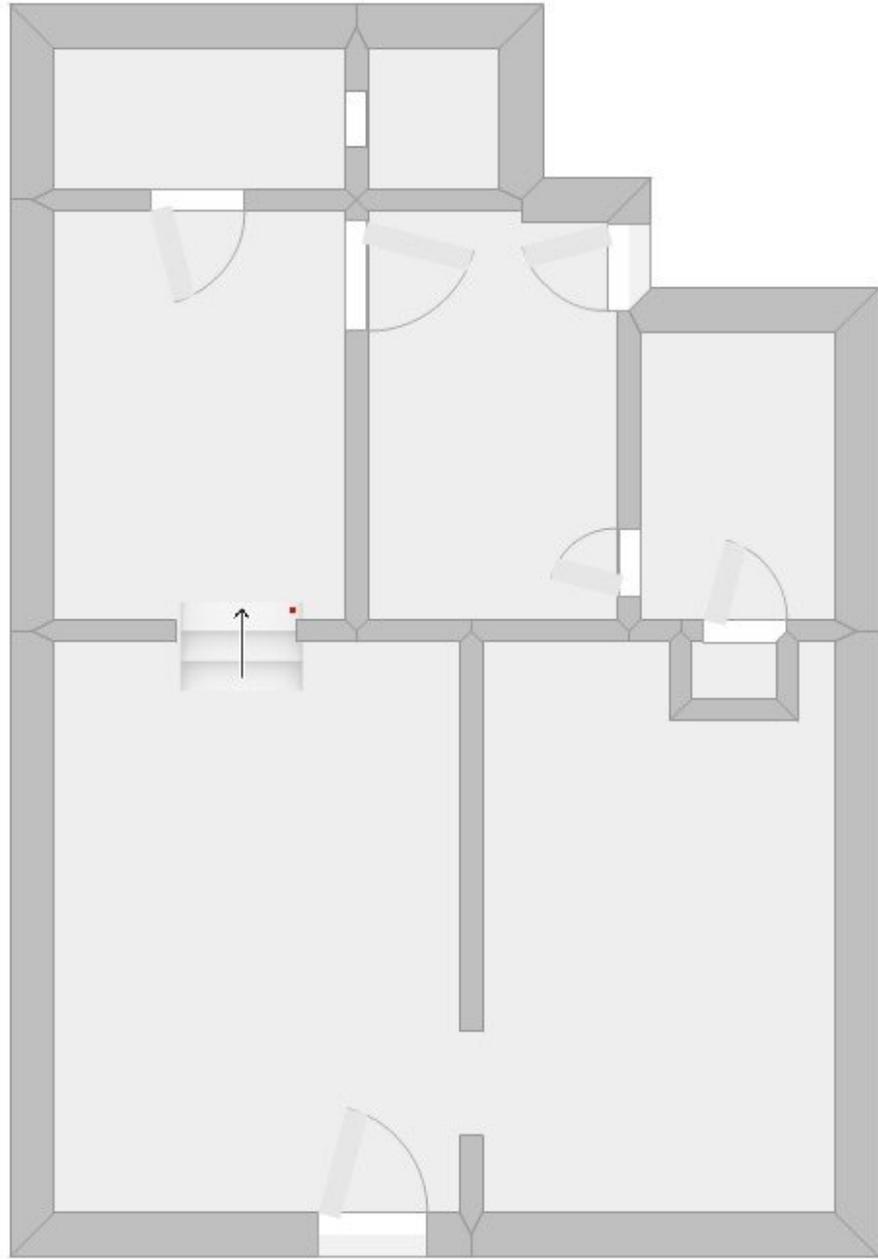












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Geschäftslokal direkt im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahn Station U1 TrostraÙe. Mit dieser gelangen Sie bequem und unkompliziert ins Stadtzentrum von Wien. Das Geschäftslokal bietet aufgrund der großen Schaufenster eine ausgezeichnete Sichtbarkeit direkt an der Laxenburger Straße.

### Eckdaten:

Verkaufsfläche: ca. 76,89 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Küche: Anschlüsse vorgerichtet

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Heizung: Gas Etagenheizung

Stockwerk: EG

Befristung: 5 Jahre

### Beschreibung:

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch seine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die hohe Passantenfrequenz. Das Lokal verfügt über zwei aneinandergrenzende Verkaufsräume mit großen, hellen Fensterfronten, die für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgen und optimale Präsentationsmöglichkeiten bieten.

Im hinteren Bereich befindet sich ein Gang mit vorhandenen Anschlüssen für eine Küche. Weiters stehen ein WC mit Handwaschbecken, zwei zusätzliche Zimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage machen dieses Geschäftslokal zu einer idealen Grundlage für verschiedenste Nutzungskonzepte im Verkaufs- oder Dienstleistungsbereich.

## **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.830,40 - inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 1.098,24

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

## **Lage & Infrastruktur:**

In wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn Station U1 Troststraße, mit welcher Sie eine direkte Anbindung ins Zentrum haben. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Antonspark oder der Arthaberpark hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen die VHS Favoriten 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.

Der Grundriss dient nur als Skizze und stellt keine verbindliche Aussage dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap