

**| GESCHÄFTSLOKAL | ZWEI ZIMMER | ZENTRALE LAGE |  
1030 | LANDSTRASSE HAUPTSTRASSE**



**Objektnummer: 1152255**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	50,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.309,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.411,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,17 €
<b>USt.:</b>	282,24 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

3-6 BMM Kautiön nach Bonität

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

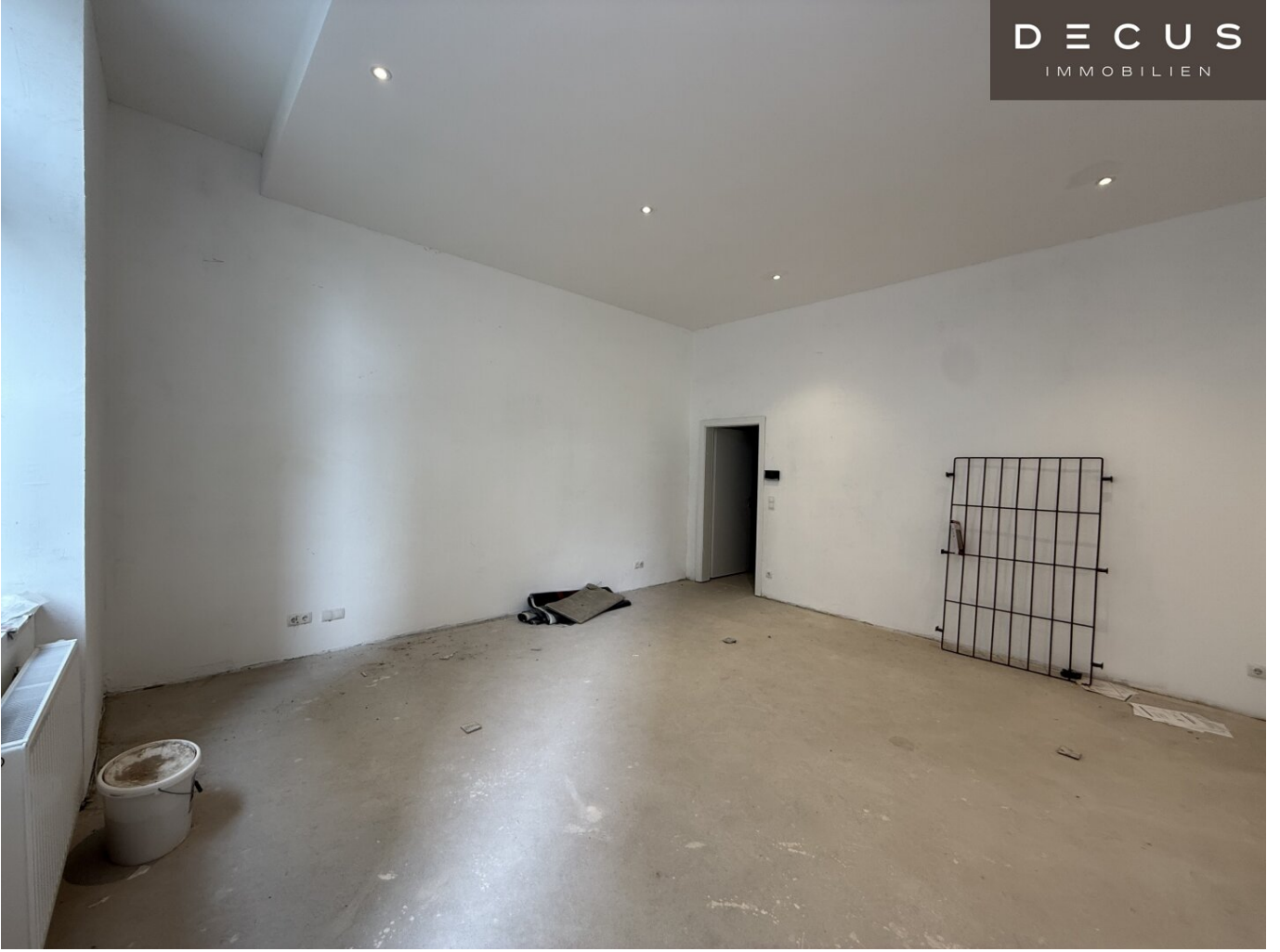
## Ihr Ansprechpartner

### Antonia Vrcic

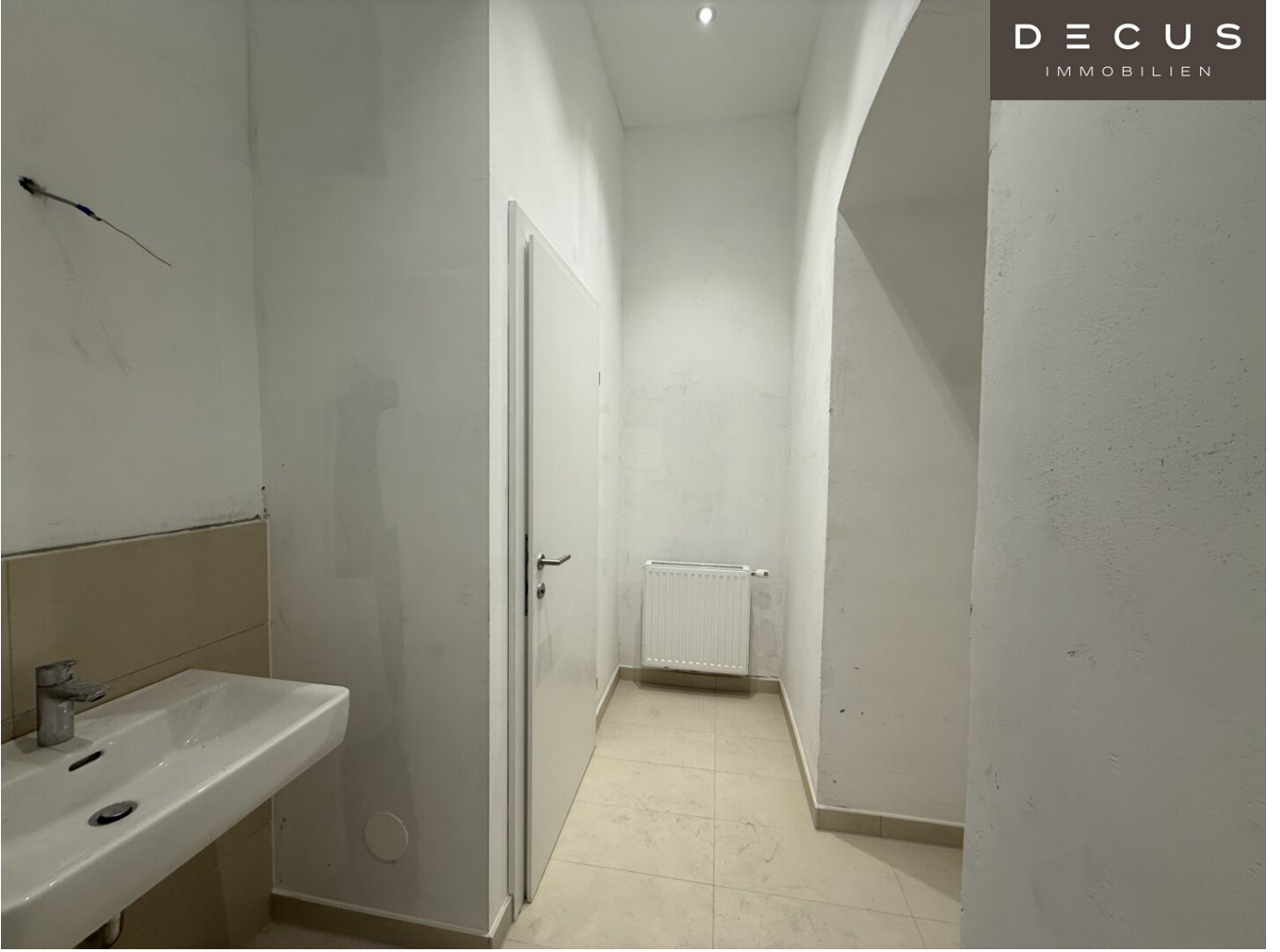
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/Annagasse 1  
1010 Wien

H +43 660 59 38 990

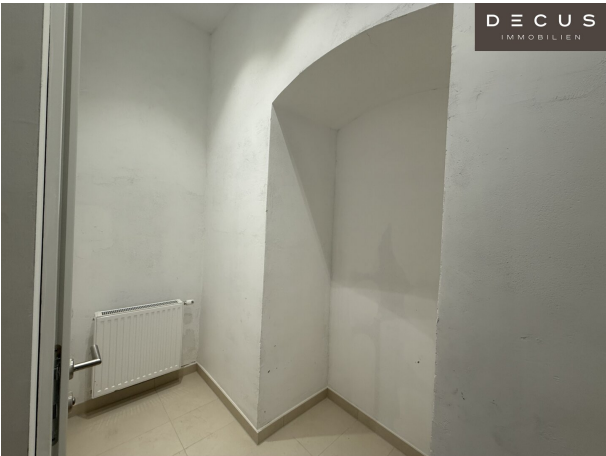
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



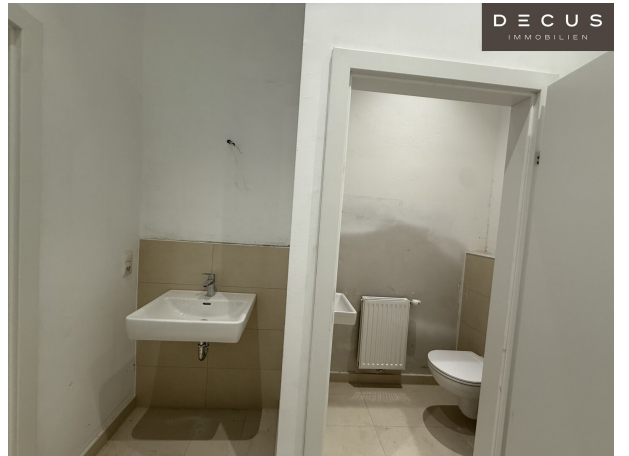
DECUS  
IMMOBILIEN

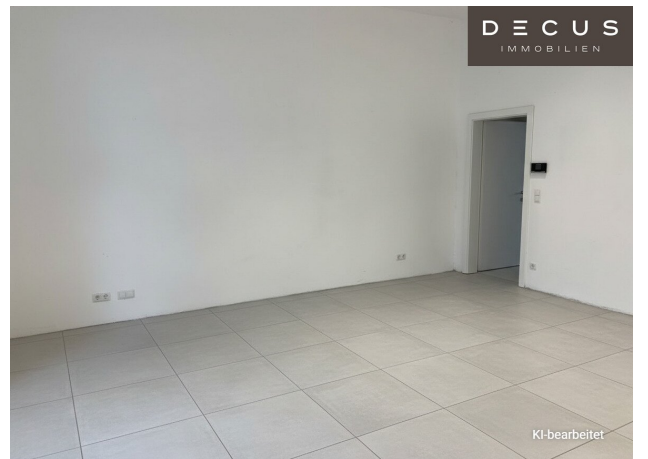
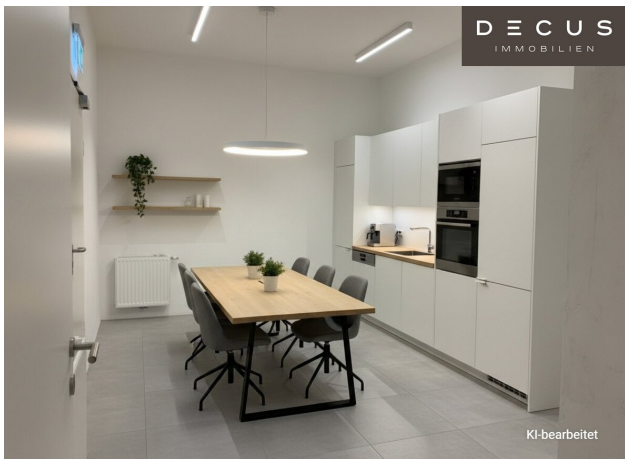


DECUS  
IMMOBILIEN

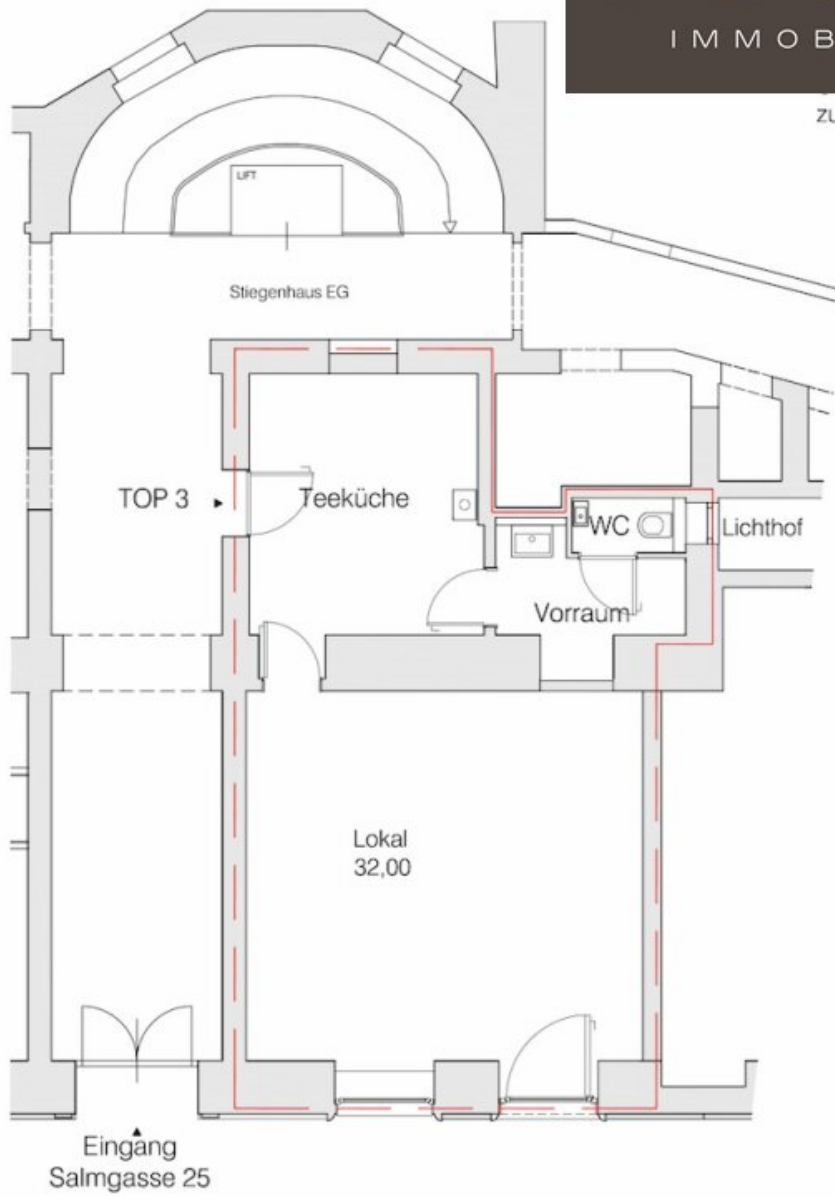


DECUS  
IMMOBILIEN





zu Ausführung möglich.



Fläche Top3:

50,30m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **Neuwertiges Geschäftslokal mit Schaufensterfläche im Herzen des 3. Bezirks**

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks bietet dieses neuwertige Einzelhandelslokal die perfekte Bühne für Ihre Geschäftsidee. Auf rund 50,3 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein Café, ein Boutique-Geschäft, ein Studio oder einen modernen Dienstleistungsbetrieb.

Das Lokal überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Räumen, die flexibel gestaltet werden können. Die großzügigen Schaufensterflächen sorgen nicht nur für hervorragende Sichtbarkeit, sondern schaffen auch ein lichtdurchflutetes, einladendes Ambiente, das Kunden sofort anspricht.

Dank der zentralen Lage im beliebten 3. Bezirk profitieren Sie von einer guten Frequenz, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung – beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg. Die Geschäftsfläche befindet sich in einer Seitengasse der Landstraße Hauptstraße. Die Anbringung eines Werbeschildes ist möglich.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 50,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Erdgeschosslage
- Zwei helle, gut geschnittene Räume
- Große Schaufenster für maximale Präsenz
- Neuwertiger Zustand
- Vielseitig nutzbar

Das Geschäftslokal wird belagsfertig übergeben. Nach Absprache beteiligt sich der

Eigentümer an nachhaltigen Investitionen.

- Aufgrund kleiner Stufe beim Eingangsbereich nicht barrierefrei
- Kündigungsverzicht beträgt 3 Jahre
- Platz für Einbauküche (keine Lüftung vorhanden)

Die Eigentümer legen Wert auf ein stabiles Unternehmenskonzept - wobei eine gute Bonität Voraussetzung ist. Neugründungen sind somit nur nach Absprache und mit Vorlage eines Unternehmenskonzepts möglich.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Antonia Vrcic** unter der Mobilnummer und per E-Mail unter **vrcic@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap