

## Lokal mit viel Potential



**Objektnummer: 1140**  
**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	70,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.205,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.344,26 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,96 €
<b>USt.:</b>	268,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.839,34 € inkl. 20% USt.

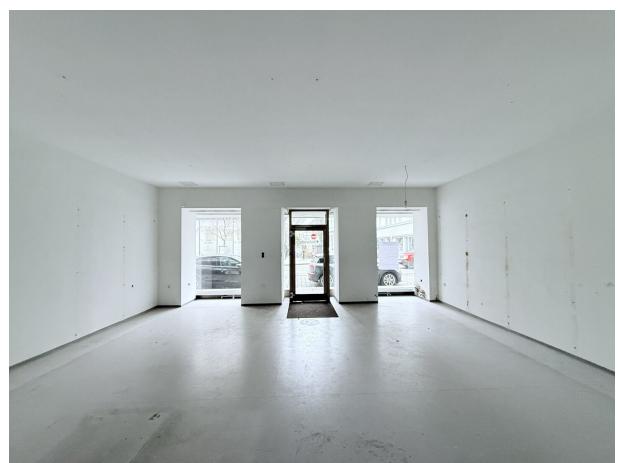
## Ihr Ansprechpartner

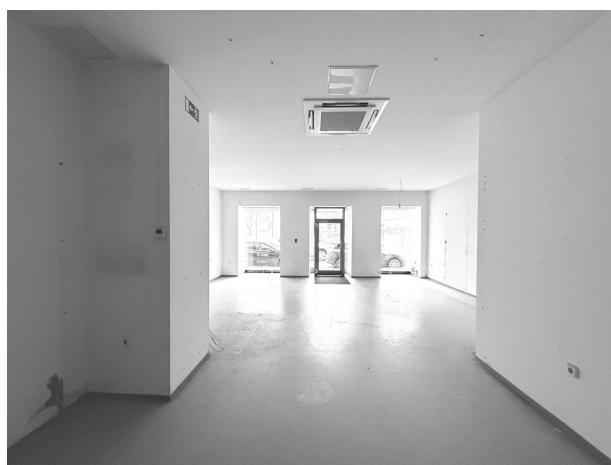


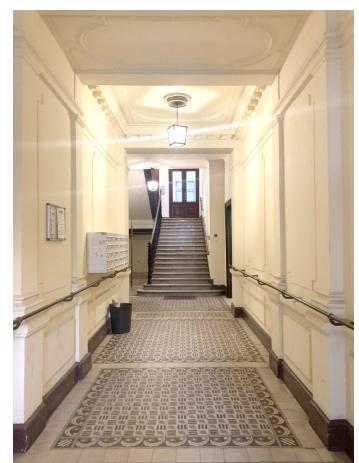
**Mag. Andrea Jäger**

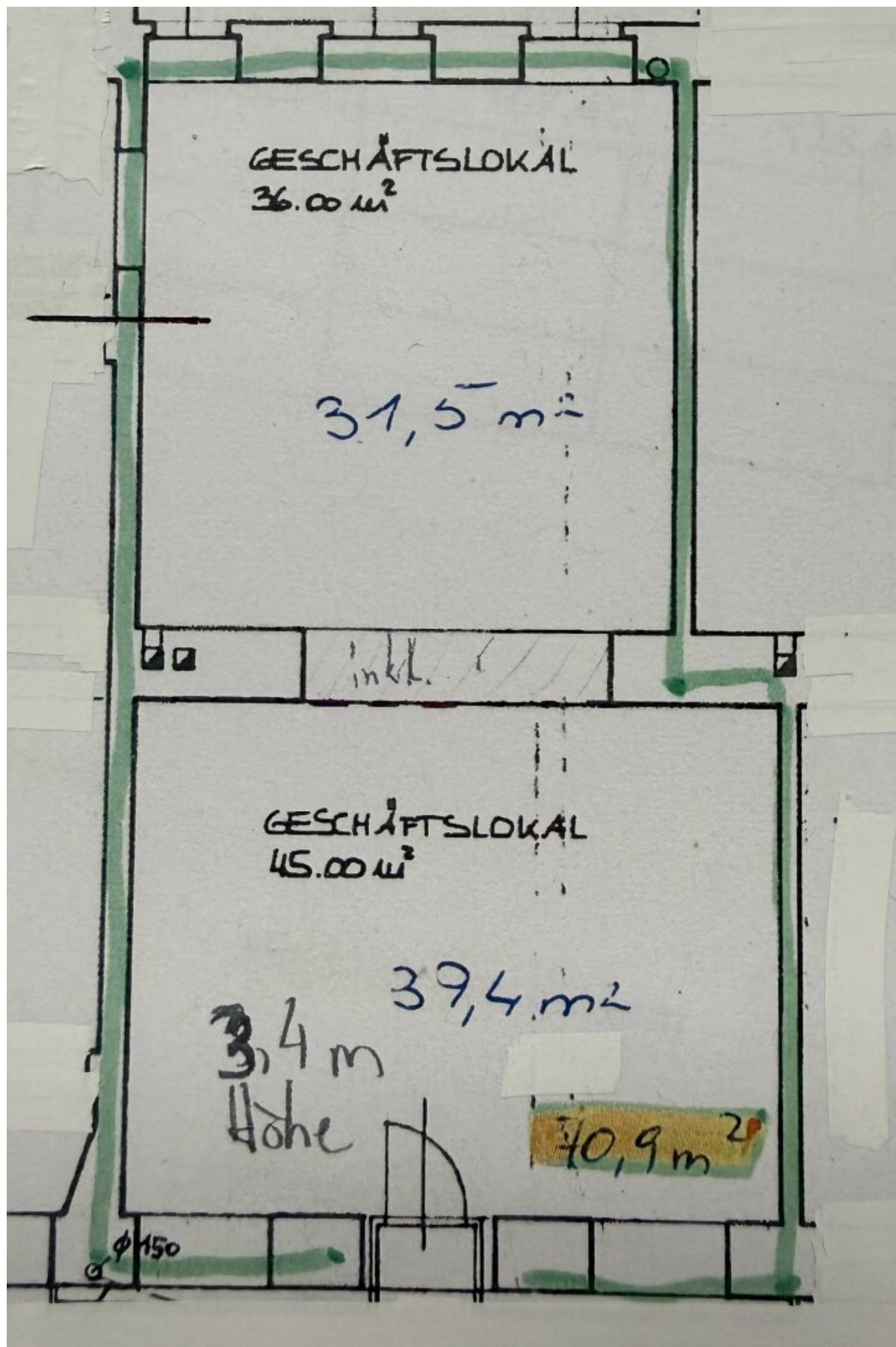
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

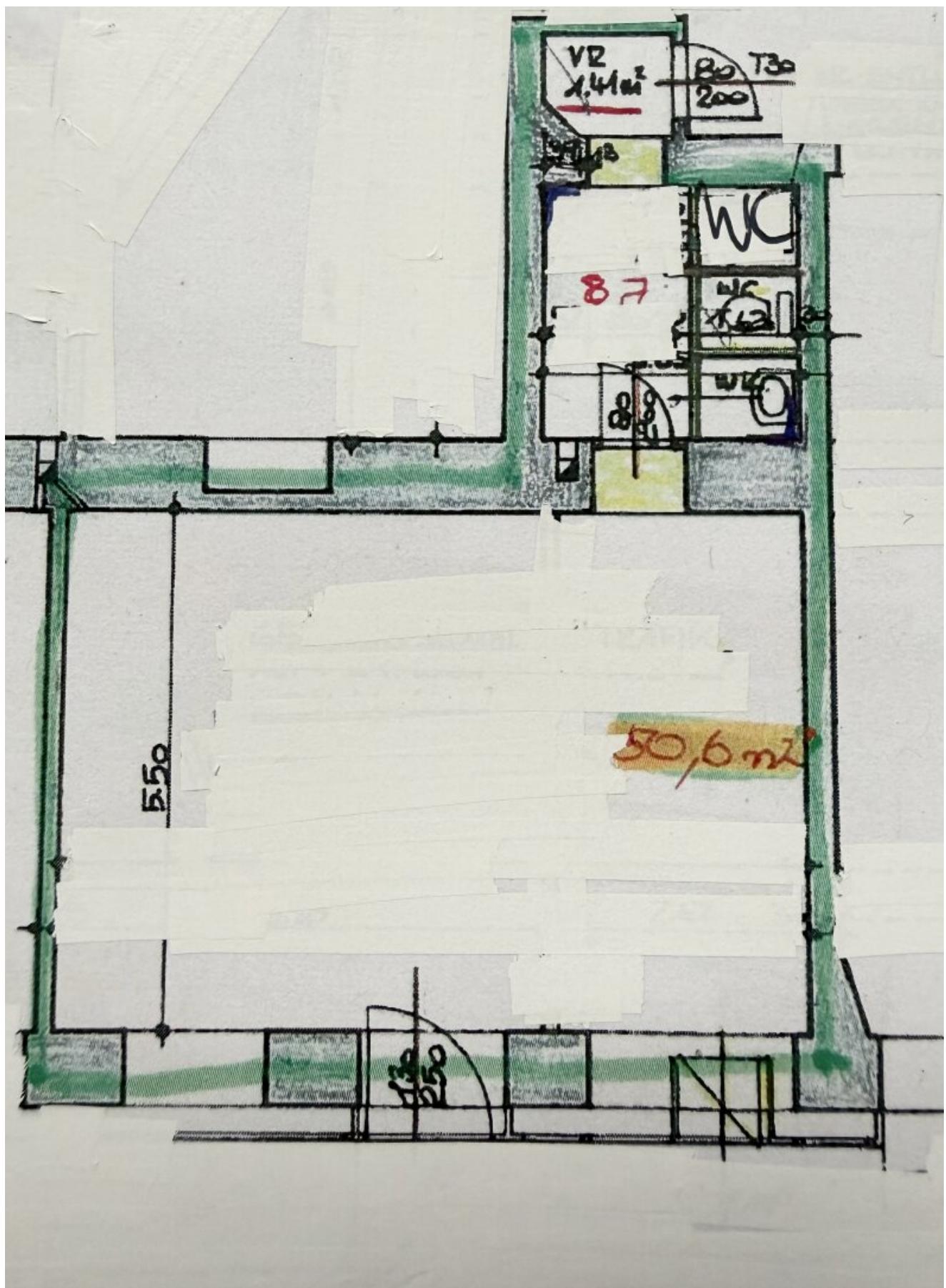
T +43 1 408 86 75  
H +43 660 110 22 35

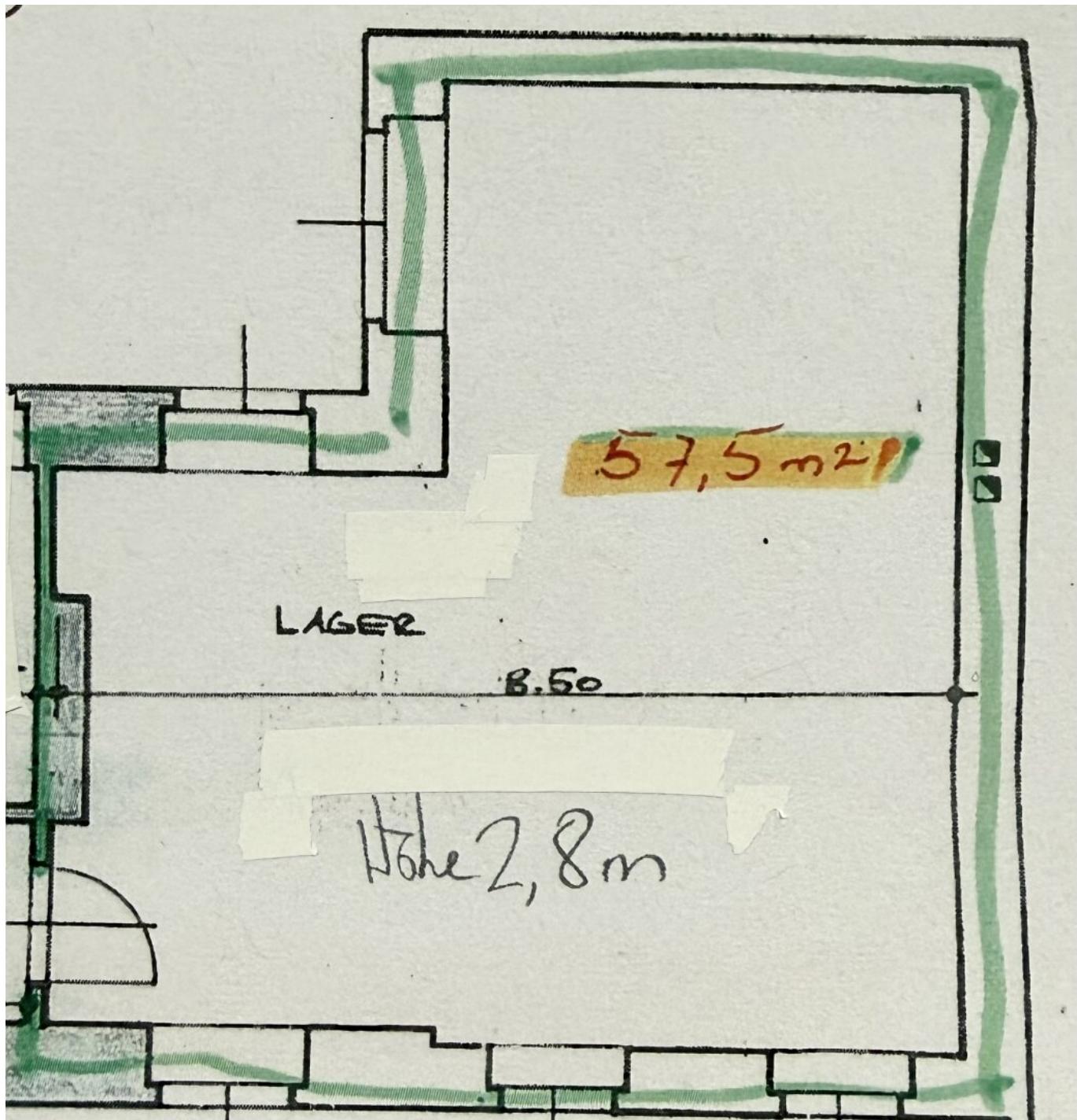


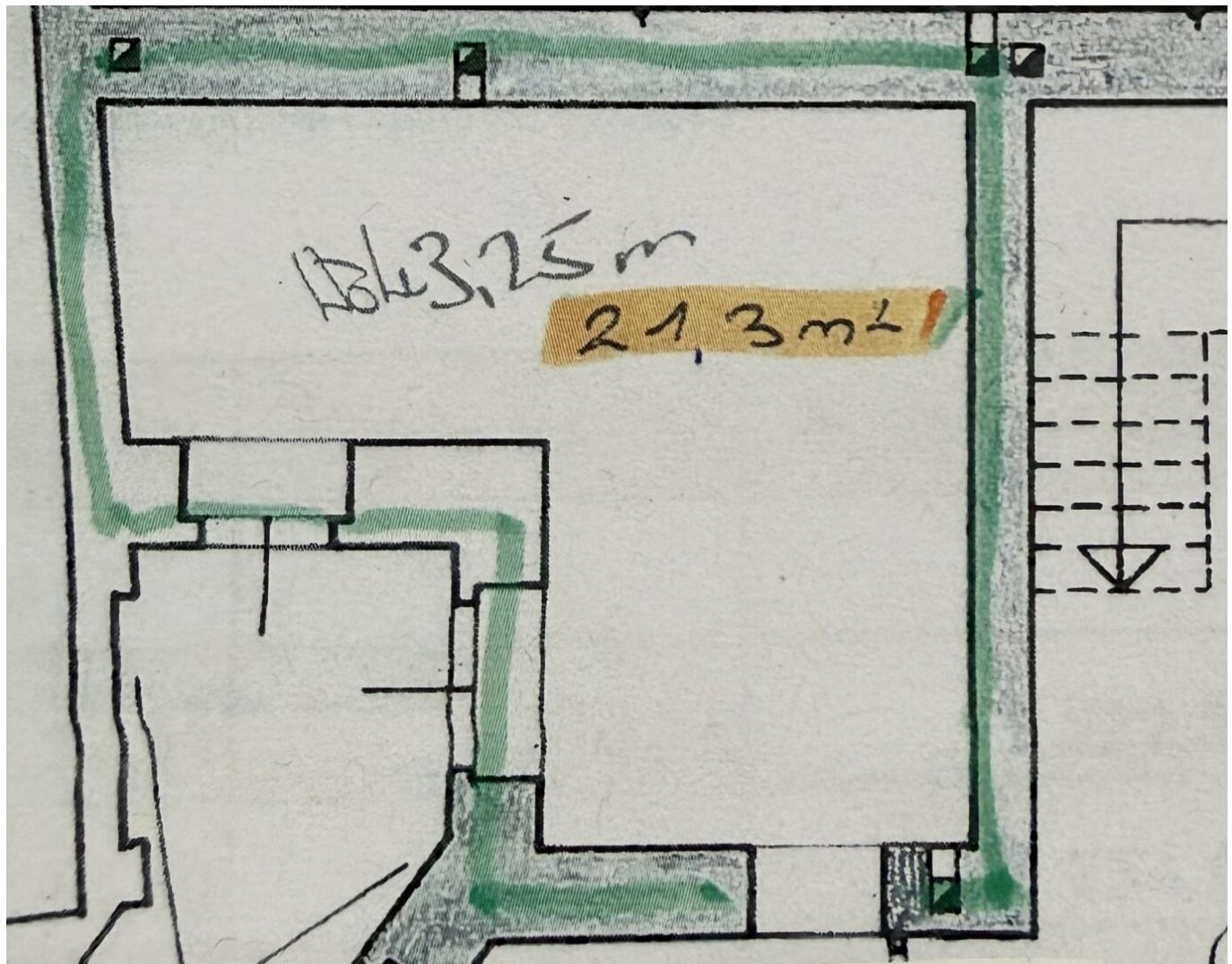












# **Objektbeschreibung**

In einem repräsentativen, schönen Jahrhundertwendehaus gelangt ab sofort dieses Lokal mit einer Fläche von 70,9 m<sup>2</sup> zur unbefristeten Vermietung.

Das Objekt kann ablösefrei gemietet und branchenfrei genutzt werden.

**Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Etablierung von Barber- und CBD Shops nicht gewünscht ist.**

**Geben Sie uns schon mit Ihrer Anfrage bekannt, wie Sie das Lokal nutzen wollen.**

Das Nachbarlokal mit einer Fläche von 51 m<sup>2</sup> und zwei Lager mit jeweils 21 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup> können ebenfalls im Haus angemietet werden.

## **Raumaufteilung:**

- 2 große Räume mit 39 m<sup>2</sup> + 31 m<sup>2</sup>
- Nebenraum

## **Umgebung/Infrastruktur:**

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Kaffeehäuser.
- Schulen und Kindergärten sind ebenfalls ganz in der Nähe präsent.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 5 Minuten und der Tigerpark in 2 Minuten erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie: 6
- Straßenbahnlinien: 46, 2, 12, 5

## **Laut Energieausweis vom 13.6.2024**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 106,7 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

Aufgrund der bereits **seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz** bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können.

Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap