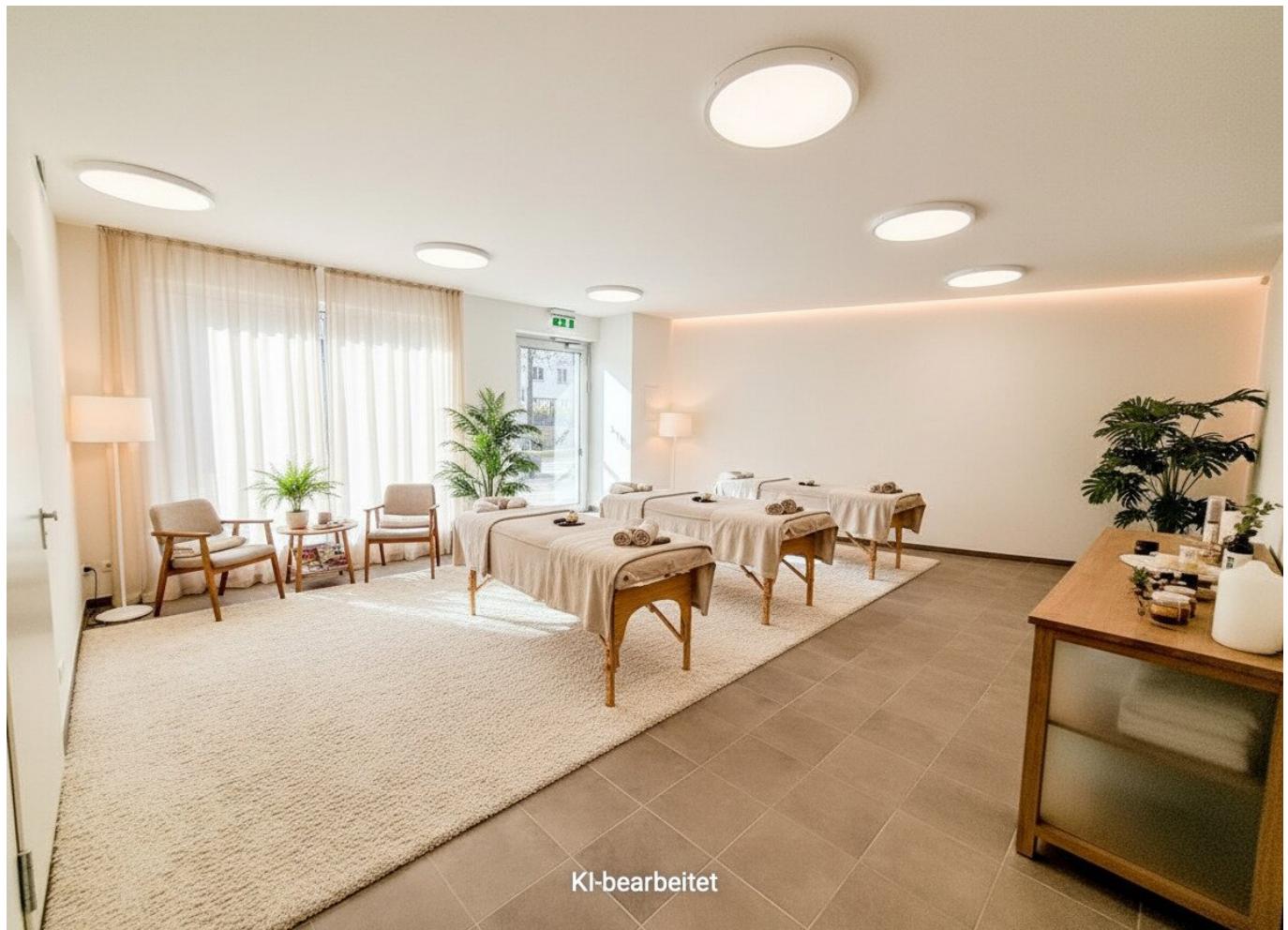


**ERSTBEZUG!! Geschäftslokal // Hernalser Hauptstraße -
146,68 m²**



Objektnummer: 7329

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	146,68 m ²
Lagerfläche:	36,13 m ²
Verkaufsfläche:	110,55 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	2.113,48 €
Kaltmiete	2.419,06 €
Betriebskosten:	305,58 €
USt.:	483,82 €

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20
H +43 677 62040148

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



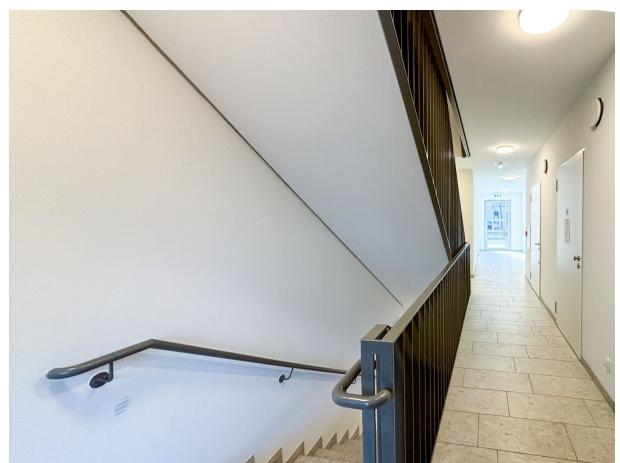




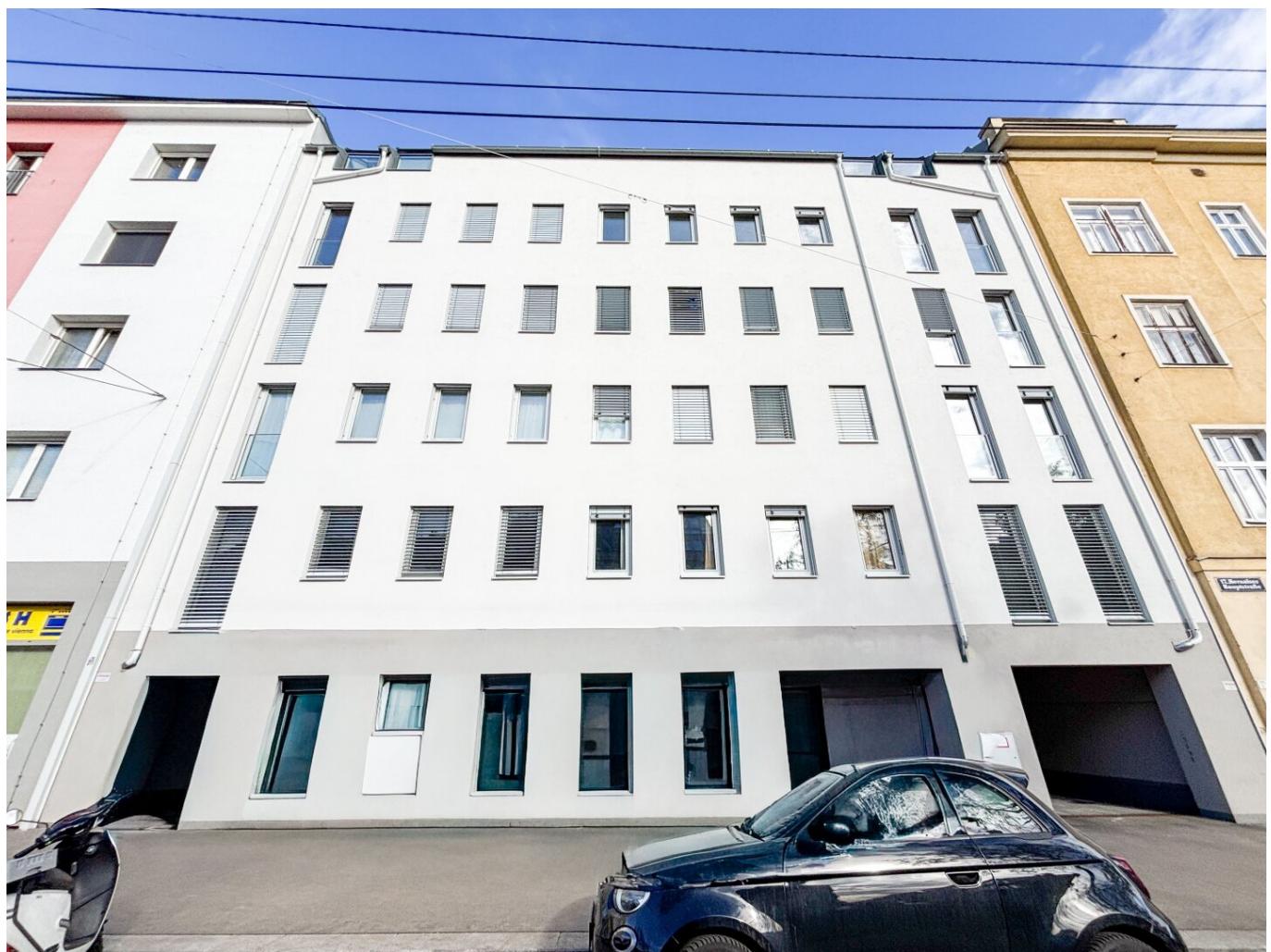
KI-bearbeitet

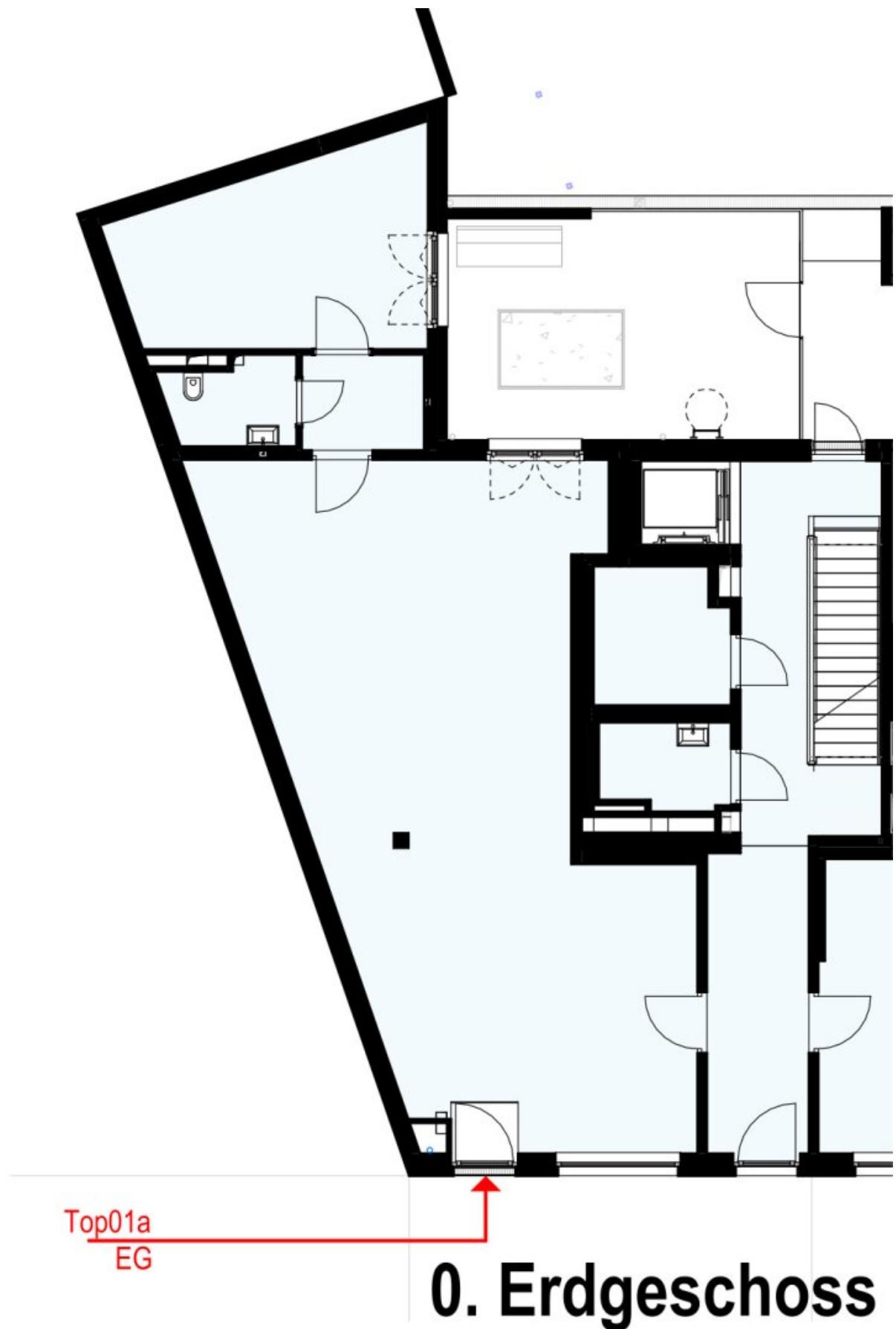












Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung steht ein ebenerdiges Geschäftslokal in guter Lage auf der Hernalser Hauptstraße.

Das Geschäftslokal bietet eine Geschäftsfläche von 110,55 m² sowie ein Lager im Kellergeschoß mit 36,13 m². Die großzügige Portalverglasung mit Sonnenschutzglas sorgt für eine helle Atmosphäre und ausgezeichnete Sichtbarkeit.

Das Lokal umfasst zwei Räume, sowie einen Abstellraum und ein WC gemäß beiliegendem Plan. Als Bodenbelag wurden hochwertige Marazzi-Fliesen verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Kühlung mittels Fan Coils. Ein Teeküchenanschluss ist vorhanden.

Die Wärme- und Kältekosten werden direkt über die Firma TECHEM verrechnet.

Die derzeitigen monatlichen Akontobeträge pro m² Nutzfläche (brutto) belaufen sich auf:

- Betriebskosten Heizung: EUR 1,20/m²
- Betriebskosten Warmwasser: EUR 0,25/m²
- Betriebskosten Kaltwasser: EUR 0,30/m²

Diverse Nutzungsmöglichkeiten!

- Büro
- Fitness / Gym
- Tanzstudio / Yogaraum
- Kindertagesstätte
- Shop



- Friseur
- Massage / Physio etc.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Detailunterlagen auf Anfrage zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN