

## **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 <sup>2</sup>
Lagerfläche:	36,13 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	110,55 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * 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.











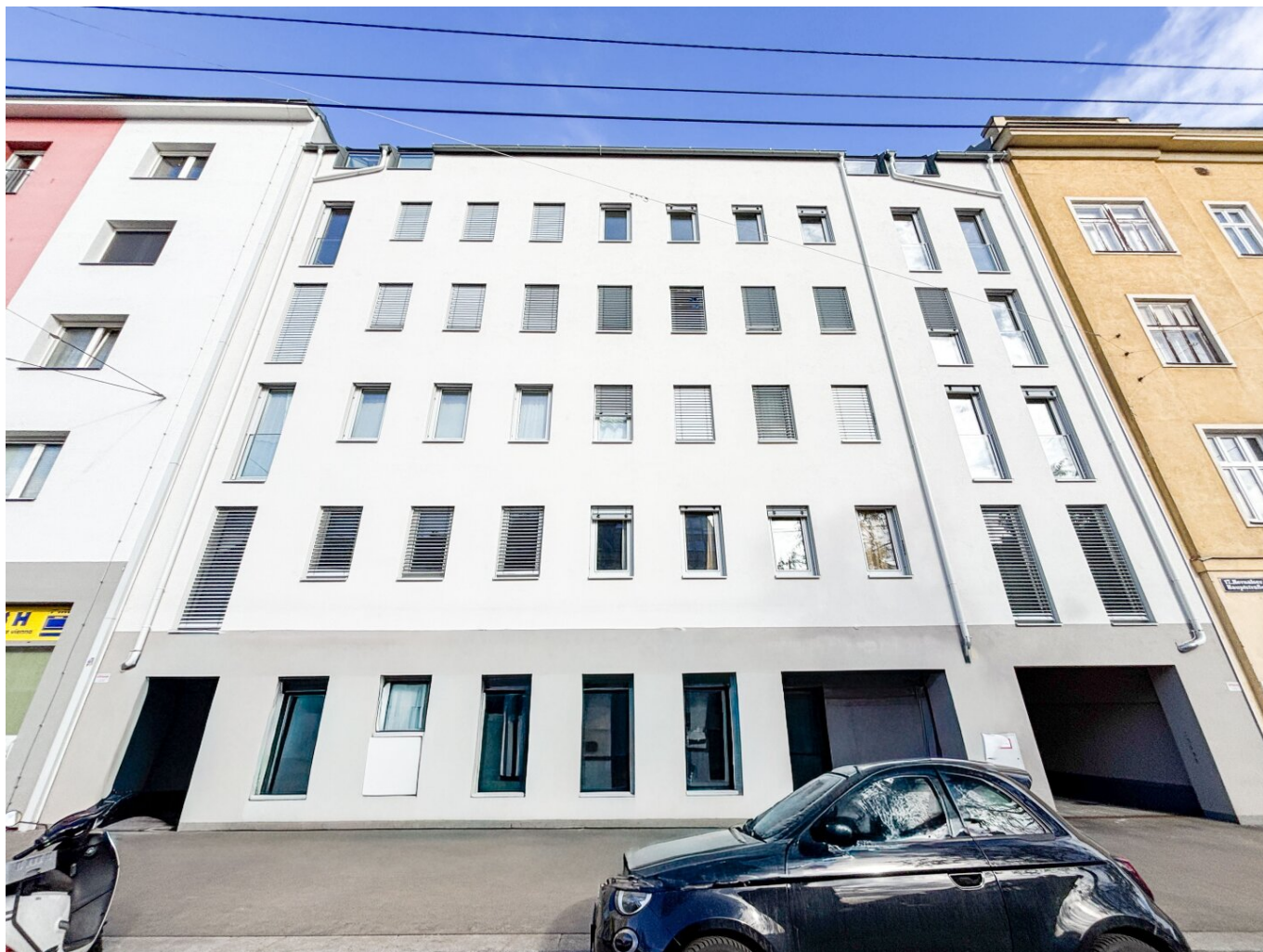


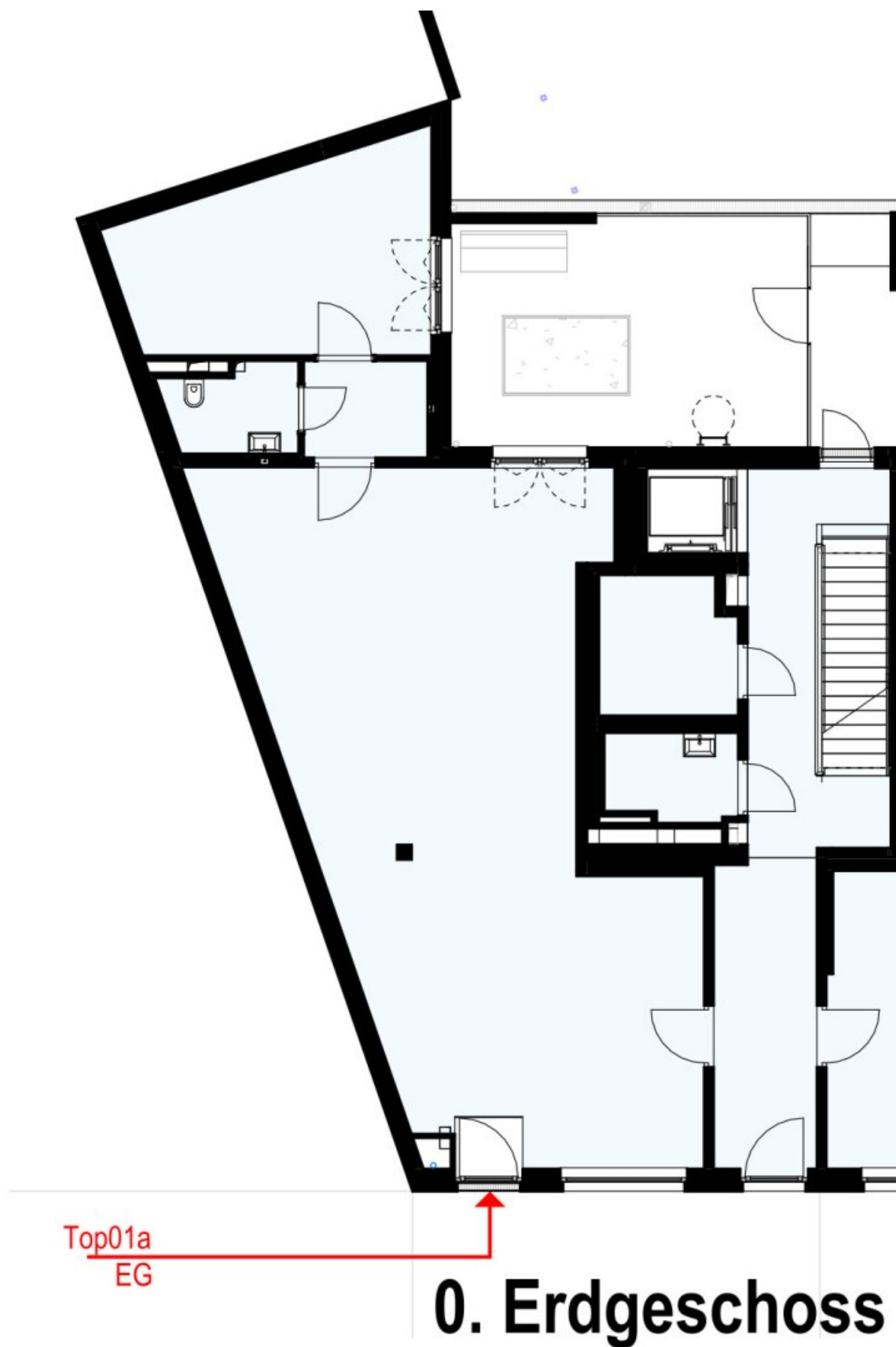














## Objektbeschreibung

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

Das Geschäftslokal bietet eine Geschäftsfläche von 110,55 m<sup>2</sup> sowie ein Lager im Kellergeschoss mit 36,13 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche (brutto) belaufen sich auf:

- Betriebskosten Heizung: EUR 1,20/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten Warmwasser: EUR 0,25/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten Kaltwasser: EUR 0,30/m<sup>2</sup>

### 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







## **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.