

**Kinderbetreuung / Gym / Tanzstudio / Büro / Shop etc. -  
Geschäftslokal // Erstbezug!!**



**Objektnummer: 7328**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,62 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	40,30 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	63,32 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.357,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.573,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,88 €
<b>USt.:</b>	314,68 €

## 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

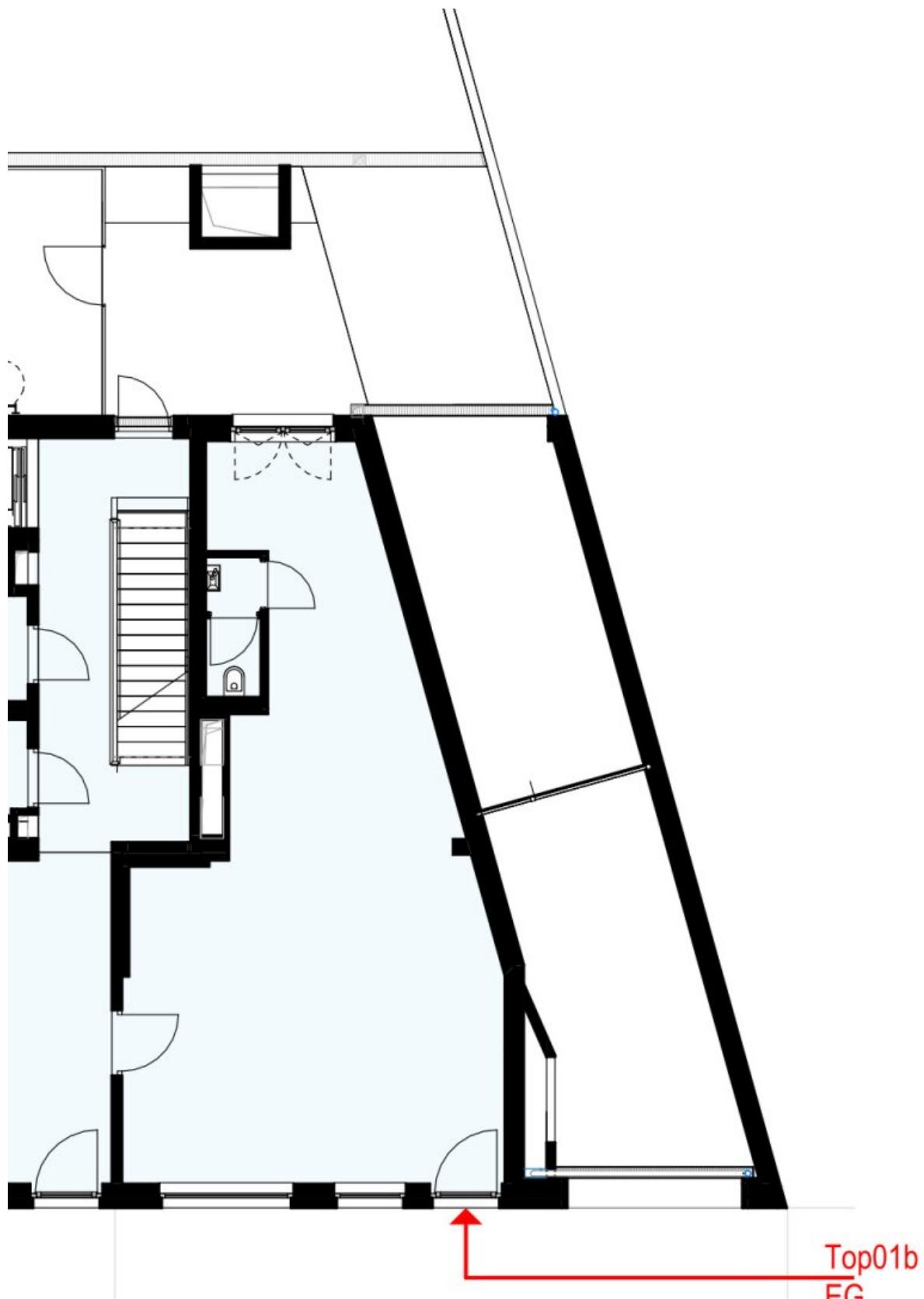
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

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

Die Liegenschaft verfügt über eine Geschäftsfläche von 63,32 m<sup>2</sup> sowie ein Lager im Kellergeschoß mit 40,30 m<sup>2</sup>. Eine großzügige Portalverglasung mit Sonnenschutzglas sorgt für optimale Sichtbarkeit und Belichtung.

Das Objekt bietet einen flexiblen Grundriss und diverse potentielle Nutzungsmöglichkeiten, sowie einen Sanitärraum gemäß beiliegendem Plan. Als Bodenbelag wurden hochwertige Marazzi-Fliesen verlegt. Beheizt wird das Lokal mittels Fußbodenheizung, die Kühlung erfolgt über 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) betragen:

- 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.

Weitere Detailunterlagen stellen wir auf Anfrage gerne 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