

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



Objektnummer: 7328

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,62 m²
Lagerfläche:	40,30 m²
Verkaufsfläche:	63,32 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	1.357,50 €
Kaltmiete	1.573,38 €
Betriebskosten:	215,88 €
USt.:	314,68 €

Ihr Ansprechpartner

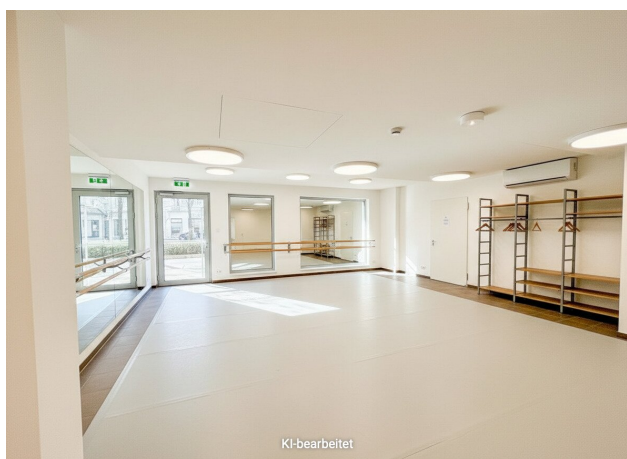


Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

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

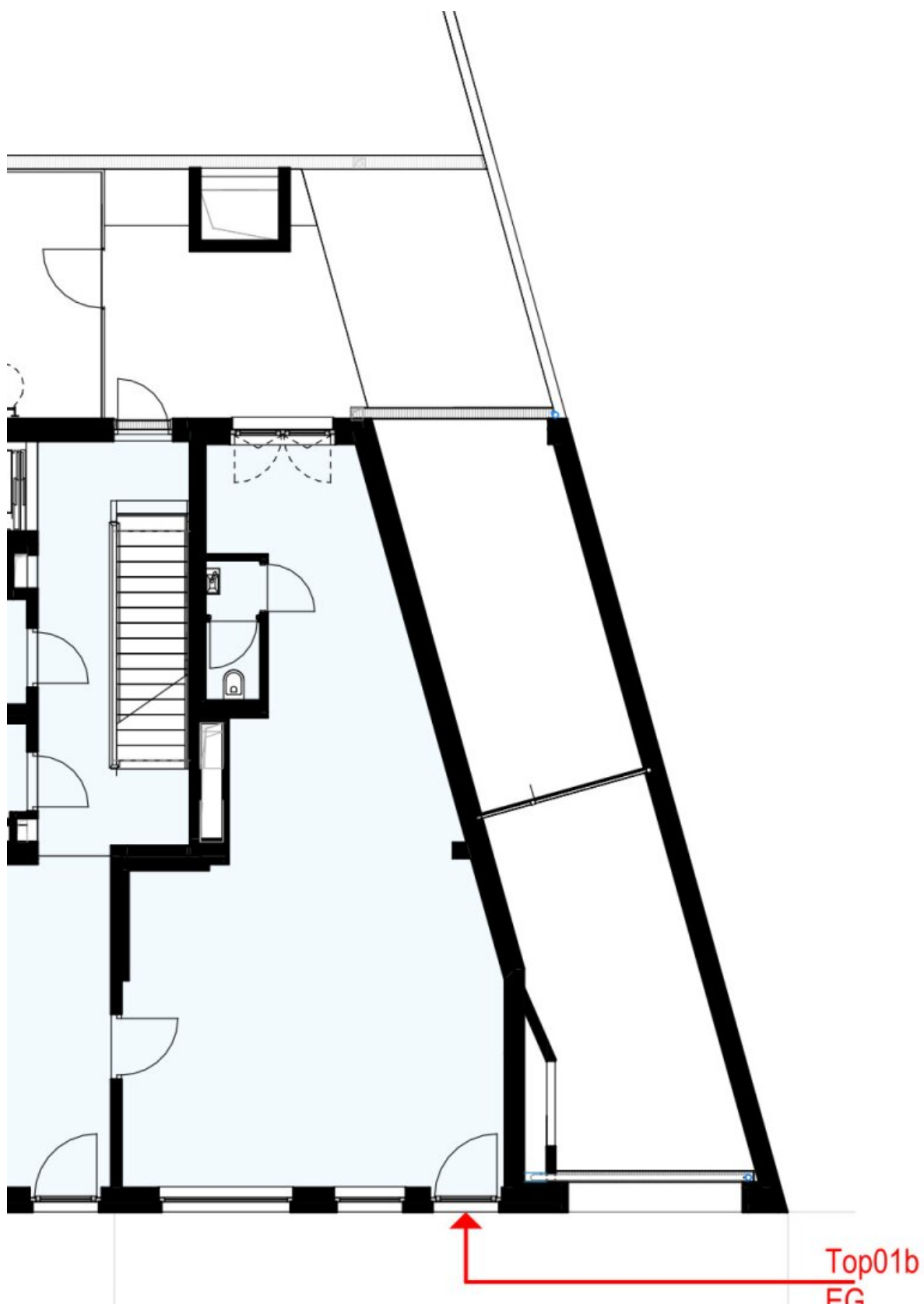
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

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

Die Liegenschaft verfügt über eine Geschäftsfläche von 63,32 m² sowie ein Lager im Kellergeschoss mit 40,30 m². 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 m² Nutzfläche (brutto) betragen:

- 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.

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





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.