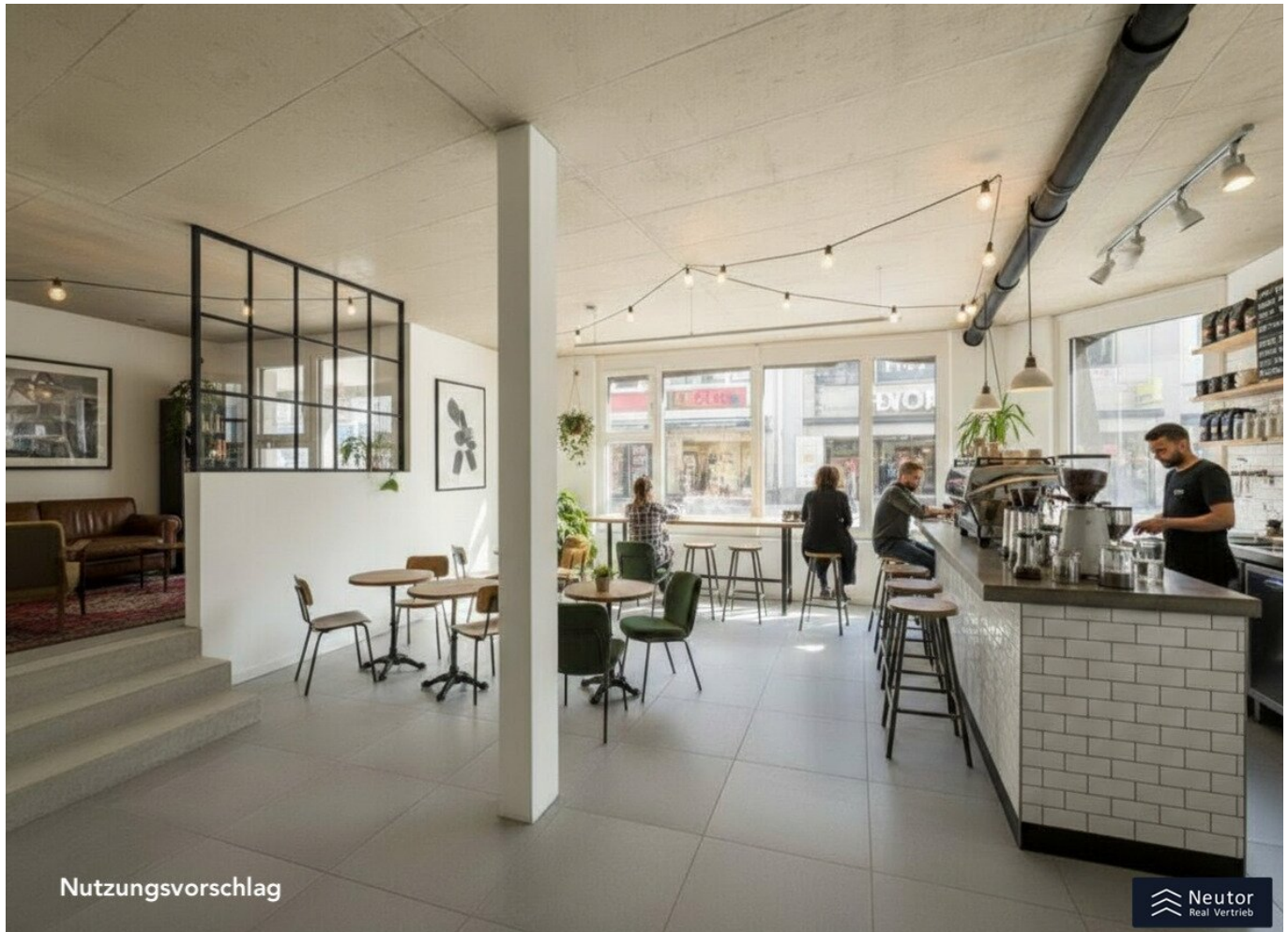


**WOW!! VIELSEITIG NUTZBARES GESCHÄFTSLOKAL IN  
TOP-FREQUENZLAGE | NÄHE U3 ENKPLATZ | 1110 WIEN**



**Objektnummer: 4946**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Gastgewerbe                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien, Simmering                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 97,23 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 97,23 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.527,98 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.732,16 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 21,97 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 204,18 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

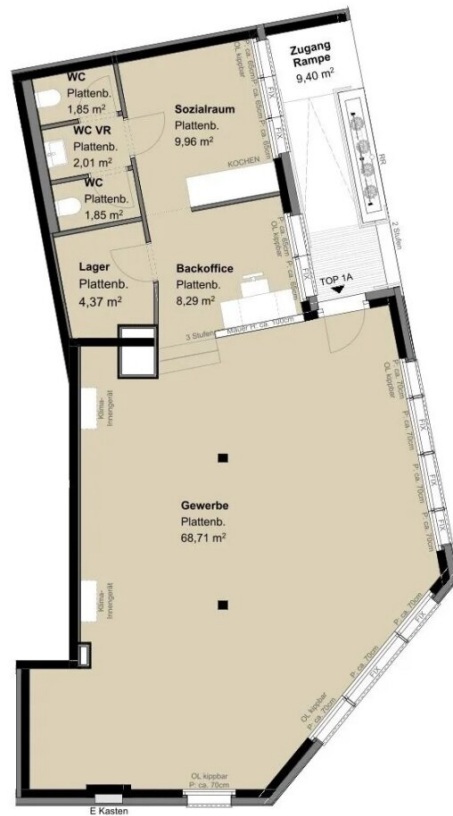
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien











Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Teilanschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**LEGENDE:** P: Parapet, P+G: verglastes Parapet, FIX: Fixverglasung, DFF: Dachflächenfenster, OL: Oberlicht



## Objektbeschreibung

### Ihr neuer Standort nahe U3 Enkplatz – Top-Frequenzlage in 1110 Wien

Zur Vermietung gelangt dieses **attraktive Eckgeschäftslokal** in einem modernen Neubau in der Grillgasse / Sedlitzkygasse. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihr Retail-Konzept, Ihren Gastronomiebetrieb, Showroom oder Bürostandort.

Eingebettet in eine **stark frequentierte Lage** nahe der Simmeringer Hauptstraße sowie direkt **gegenüber dem EKZ Simmering**, besticht dieses Erdgeschoss-Lokal durch seine **hervorragende Sichtbarkeit** und die **großzügige Glasfront**. Die Immobilie befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zur **U3-Station Enkplatz**. Lassen Sie sich von diesem vielseitigen Standort begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der **Fläche mit insgesamt ca. 97 m²**. Sie betreten das Objekt ebenerdig mit direktem Zugang von der Straße. Die offen gestaltete Raumstruktur ermöglicht eine **flexible Nutzung** sowohl für Retail als auch für Gastronomie. Die großzügige Fensterfront sorgt für ein **helles, freundliches Ambiente** und optimale Werbemöglichkeiten. Anlieferungen sind bequem direkt vor dem Haus möglich.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

#### Infrastruktur:

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Enkplatz sowie zur Simmeringer Hauptstraße mit einem reichhaltigen Angebot an Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben. Eine exzellente öffentliche Erreichbarkeit sowie eine hohe Fußgängerfrequenz sind durch die U-Bahn-Anbindung und das nahegelegene EKZ Simmering gegeben.

#### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: ca. 97 m²
- Multifunktional nutzbar (Retail & Gastronomie möglich)

- Großzügige Glasfront
- Ecklokal mit hoher Sichtbarkeit
- Freundliches, helles Ambiente
- Anlieferung direkt vor dem Objekt möglich

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

**Konditionen:**

Gesamtmiete netto inkl. BK: EUR 2.732,16

Betriebskosten netto: EUR 204,18

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 BMM zzgl. 20 % USt.

Befristung: 5 Jahre

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap