

**TOP SICHTBARKEIT | Geschäftslokal mit 170m<sup>2</sup> + 102m<sup>2</sup>  
Lager | Lastenaufzug & U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 4963**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	170,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	272,90 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	102,79 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	170,11 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	102,79 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.497,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.614,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.117,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

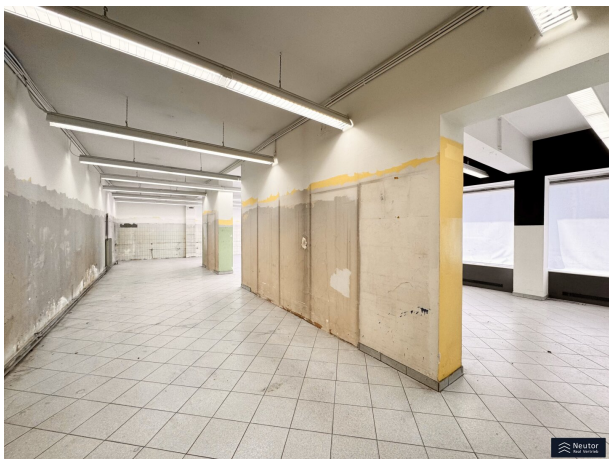
## Ihr Ansprechpartner



### **DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +436701978445





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb









# Objektbeschreibung

## Willkommen im 8. Bezirk!

### Ihr neuer Gewerbestandort am Lärchenfelder Gürtel

Attraktive Einzelhandelsfläche in der Josefstadt – Ihre perfekte Geschäftslocation wartet auf Sie!

Diese gepflegte **Erdgeschossfläche** mit großzügigen **170,11 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen alle Voraussetzungen, um Ihr Gewerbe erfolgreich zu etablieren. Die Immobilie, vormals LIBRO, besticht durch ihre hervorragende Lage in einem lebendigen und **gut frequentierten** Bezirk Wiens, der durch seine Nähe zu zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof eine exzellente Erreichbarkeit garantiert.

Mit einer monatlichen Miete von 5.614,86 € erhalten Sie einen optimal geschnittenen Geschäftsraum, der durch praktische Details wie zwei getrennte WCs und drei Abstellräume im Kellergeschoss sowie einen eigenen Lastenaufzug besticht. Die Ausstattung mit Fliesenboden, Gas-Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine professionelle Atmosphäre, die Ihre Kunden überzeugen wird.

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

#### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 272,90 m<sup>2</sup>
- EG: 170,11 m<sup>2</sup>
- KG: 102,79 m<sup>2</sup>
- 2 getrennte WCs
- 1 Teeküche im KG möglich

- 3 Abstellräume
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- eigener Lastenaufzug vorhanden

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

**Konditionen:**

**Gesamtmiete netto inkl. BK € 5.614,86** zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 1.117,86

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Vergebührung: € 8.085,40

Befristung: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

**Lage + Infrastruktur:**

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Besucherfrequenz. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen, was das Einzugsgebiet zusätzlich erweitert.

Auch die Versorgung im Alltag ist gesichert – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und erhöhen die Attraktivität Ihres Standorts. Diese Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hochwertiger Ausstattung macht diese Einzelhandelsfläche zur idealen Wahl für Ihr Business.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap