

**Gestalten Sie Ihr Traumgeschäftslokal frei – Seltene  
Chance in Top-Frequenzlage in der Gumpendorfer Straße**



**Objektnummer: 2002/53**

**Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	122,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 198,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.204,64 €
<b>Kaltmiete</b>	2.396,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,80 €
<b>USt.:</b>	479,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

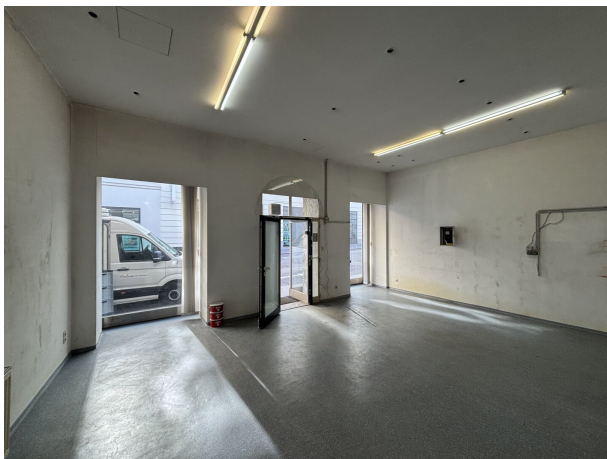
## Ihr Ansprechpartner



### Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien

T +43 664 914 59 38







## Objektbeschreibung

Sie träumen von einem eigenen Geschäftslokal, das Sie vollständig nach Ihren Vorstellungen gestalten können? Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit im 6. Bezirk.

Die Einzelhandelsfläche mit rund 122,5 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines gepflegten Zinshauses verfügt über eine große Schaufensterfläche mit guter Sichtbarkeit von der Straße.

Das Objekt wird im Ist-Zustand übergeben. Wer hier einzieht, kann Raumaufteilung, Ausstattung und Atmosphäre frei nach eigenen Vorstellungen gestalten. Die Sanierung liegt beim Mieter.

Die Fassade des Zinshauses wurde erst im vergangenen Jahr umfassend saniert und präsentiert sich in einem tadellosen Zustand. Ein repräsentativer Auftritt nach außen ist damit gewährleistet.

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Gastronomie sowie sonstiges lärmendes Gewerbe sind von der Nutzung ausgeschlossen.

Im selben Haus wird zusätzlich ein benachbartes Geschäftslokal mit rund 104 m<sup>2</sup> vermietet. Nähere Informationen auf Anfrage beziehungsweise auf unserer Homepage.

### AUSSTATTUNG

- Nutzfläche ca. 122,5 m<sup>2</sup> gemäß Zinsliste von der Hausverwaltung
- Erdgeschoss mit großer Schaufensterfläche
- Anschlüsse für 2 Duschen, 1 WC
- Eigener Strom-, Gas- und Wasserzähler
- Sanierte Fassade (2025)
- Gestaltung nach Mieterwunsch
- Gastronomie und lärmendes Gewerbe ausgeschlossen

## **KONDITIONEN**

- Miete: ca. 18,00€/m<sup>2</sup> netto
- Mietvertragslaufzeit: verhandelbar
- Beteiligung an den Sanierungskosten seitens der Vermieter: nach Vereinbarung
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap