

## Schönes Geschäftslokal unbefristet & branchenfrei



Großzügige Auslagenflächen

**Objektnummer: 7603/589**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	68,52 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.719,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,80 €
<b>USt.:</b>	343,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.127,52 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

H +43 676/884 90 902





## Objektbeschreibung

### **Attraktives Geschäftslokal im Herzen des 3. Bezirks – Ihre neue Einzelhandelsfläche in 1030 Wien- branchenfrei**

Suchen Sie einen repräsentativen Standort für Ihr Geschäft oder Ihren Laden? Dieses gepflegte Einzelhandelslokal mit einer großzügigen Fläche von 68,52 m<sup>2</sup> bietet Ihnen beste Voraussetzungen, um Ihre Geschäftsidee erfolgreich umzusetzen. Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk und besticht durch eine moderne Ausstattung sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Diese Immobilie war ca. 40 Jahre als Juwelier Geschäft vermietet. Tresore, Videoüberwachung, Zutrittskontrolle div. Sicherheitsvorkehrungen sind vorhanden.

Großzügiger Verkaufsraum, kleine Werkstatt, vollmöblierte gut ausgestattete zeitgemäße Küche und zeitgemäßes modernes WC.

Das Lokal ist mit hochwertigen Fliesen- und Parkettböden versehen und verfügt über eine moderne Etagenheizung mit Gas, die für angenehme Temperaturen sorgt. Eine Einbauküche ist vorhanden und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Pausen oder kleinere Zubereitungen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die integrierte Klimaanlage, die auch an warmen Tagen für Komfort garantiert. Die Deckenleuchten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die Ihre Waren oder Dienstleistungen ins beste Licht rückt.

Die Lage kann kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie nicht nur eine U-Bahn-Station, sondern auch Bus- und Straßenbahnlinien, die eine einfache Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter sicherstellen. Der nahegelegene Bahnhof sowie der Autobahnanschluss bieten zudem beste Voraussetzungen für eine überregionale Anbindung.

Das Umfeld ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Mit einer monatlichen Miete von 2.063,76 € bietet Ihnen dieses Geschäftslokal nicht nur eine attraktive und vielseitige Nutzungsfläche, sondern auch eine Top-Lage mit einem großen Kundenpotenzial. Nutzen Sie diese Chance und etablieren Sie Ihr Unternehmen in einem der dynamischsten Bezirke Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Einzelhandelslokal bietet. Ihr neues Geschäft wartet auf Sie!

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.

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 <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap