

## **Gewerbe-Hotspot Perfektastraße: 667 m<sup>2</sup> Fläche in prominenter Lage**



**Objektnummer: 2075**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	667,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.247,50 €
<b>Kaltmiete</b>	7.915,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.667,50 €
<b>USt.:</b>	1.416,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

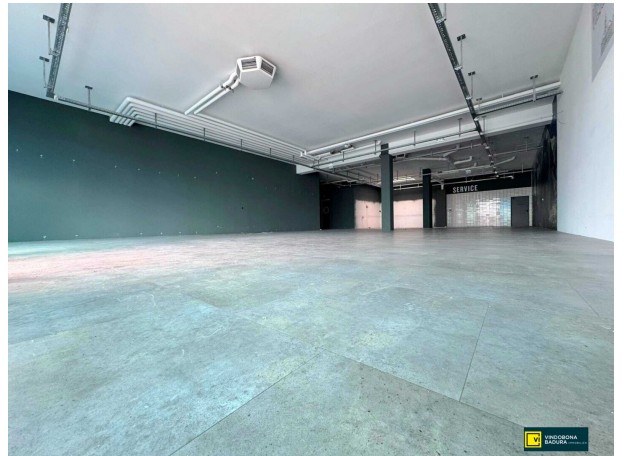


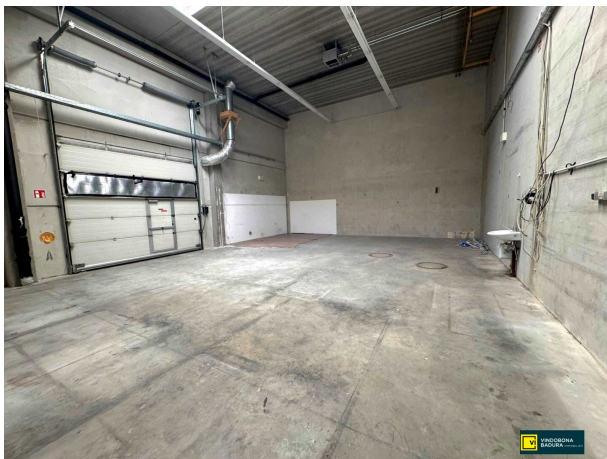
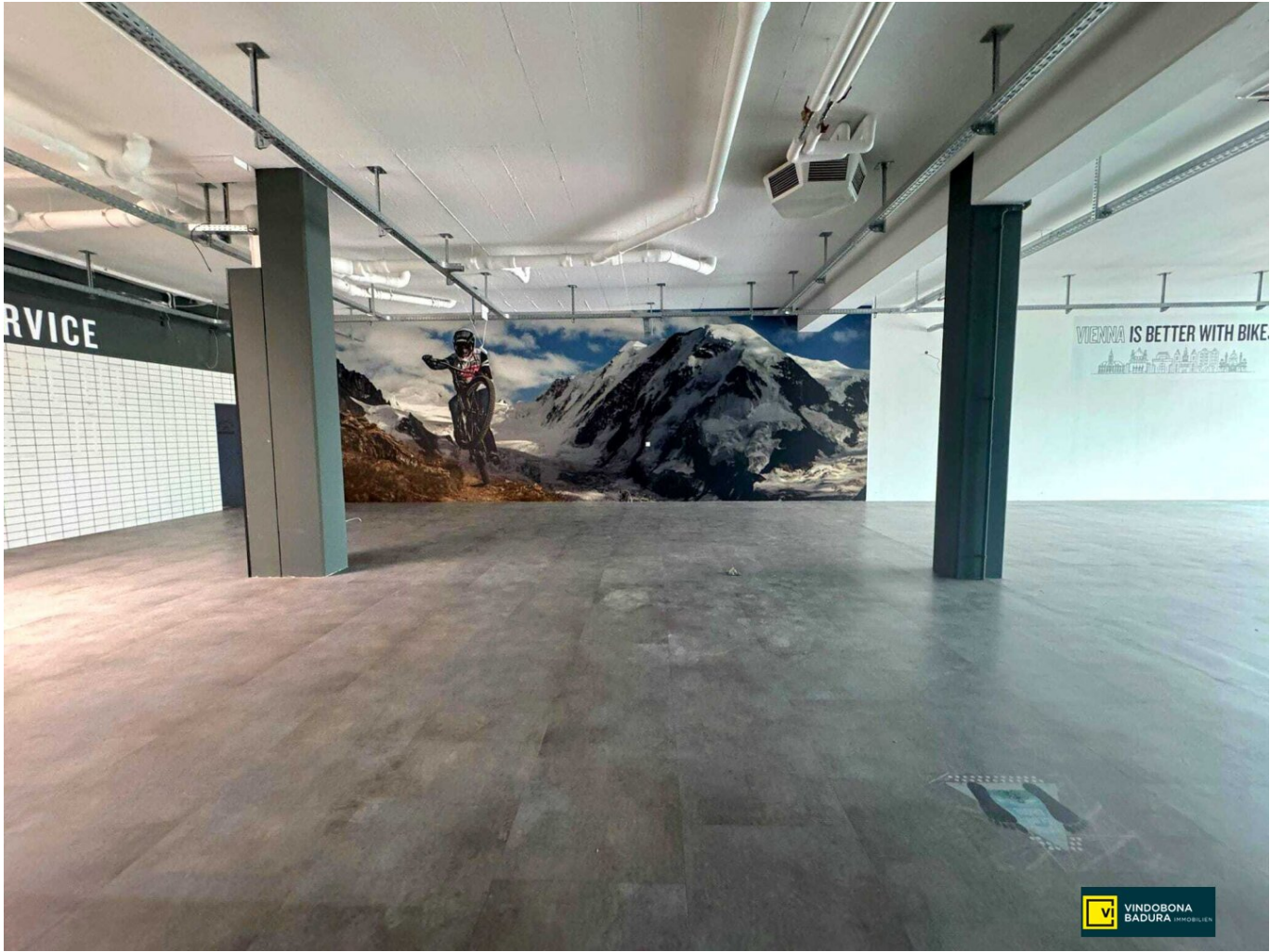
**Mario Huber**

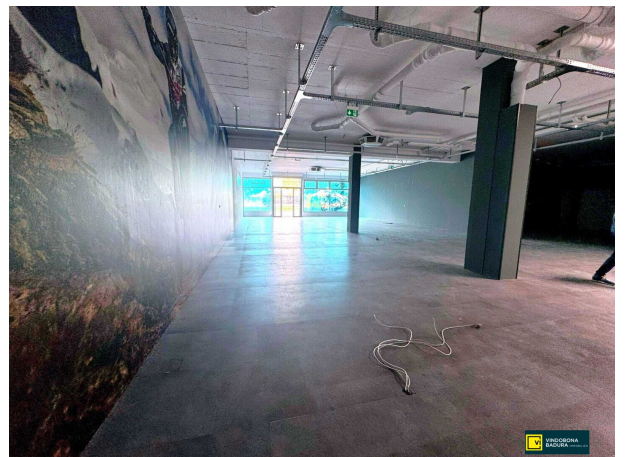
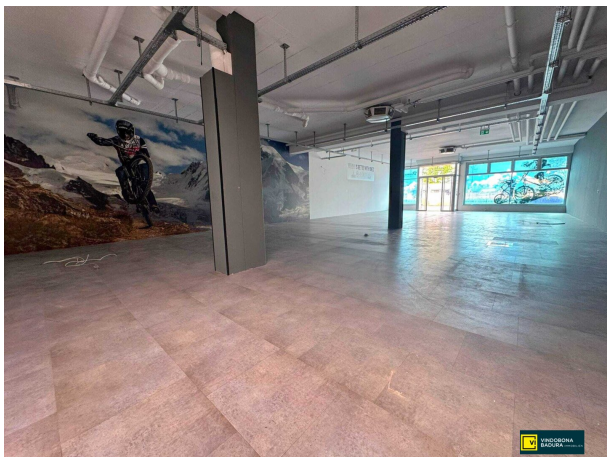
Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6  
2500 Baden bei Wien

H +43 664 3321660

G  
V









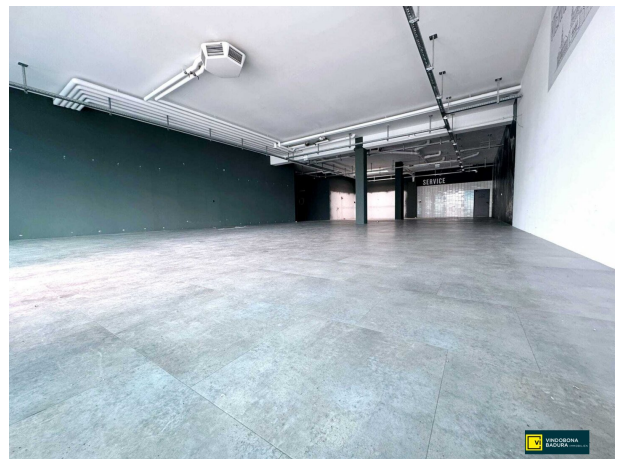
 VINDOBONA  
BADURA  
IMMOBILIEN

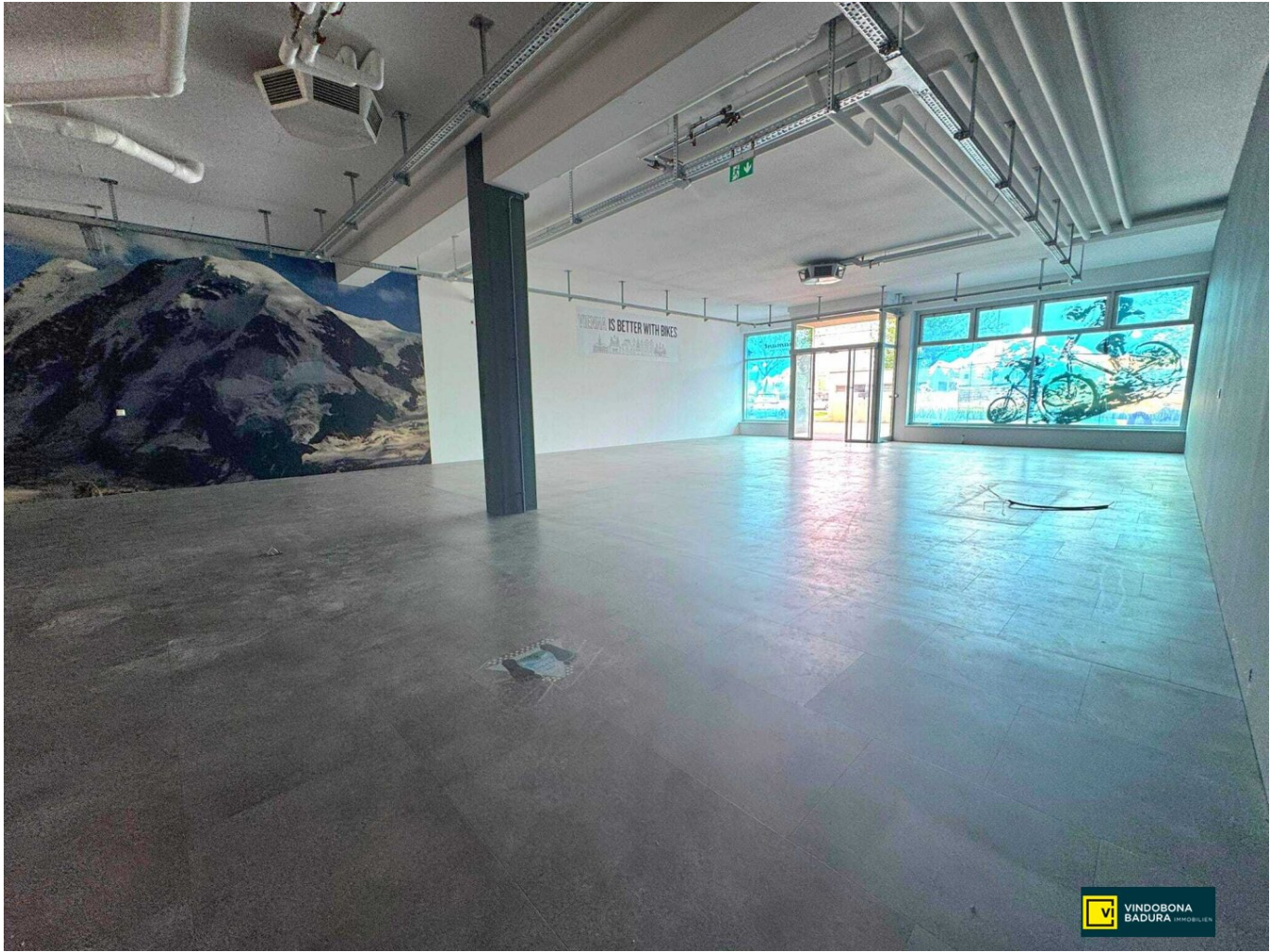


 VINDOBONA  
BADURA  
IMMOBILIEN



 VINDOBONA  
BADURA  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### **Attraktives Geschäftslokal mit großzügiger Lagerfläche in frequenzstarker Lage nahe U6**

Zur Vermietung gelangt ein **vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt** in sehr guter, gut sichtbarer Lage, umgeben von etablierten Geschäften und mit ausgezeichnete Anbindung an die U6.

Das Geschäftslokal bietet eine **Fläche von ca. 357 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine große Fensterfront, die für optimale Sichtbarkeit sowie eine helle und einladende Atmosphäre sorgt. Die Räumlichkeiten präsentieren sich freundlich und bieten ideale Voraussetzungen für verschiedenste Geschäftskonzepte.

Ergänzend steht ein **großzügiges Lager mit ca. 310 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Dieses punktet mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 7,6 m, einem elektrischen Rolltor sowie einer praktischen Laderampe – perfekt für effiziente Logistikabläufe. Auch die Lagerhalle ist beheizbar und somit ganzjährig nutzbar.

Direkt vor dem Objekt befinden sich opt ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter, zusätzlich stehen Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit zur Anbringung von Werbeflächen direkt über dem Eingangsbereich, wodurch eine optimale Außenpräsenz gewährleistet wird.

#### **Alternative:**

Zusätzlich besteht die Option, eine zweite Halle mit ca. 125 m<sup>2</sup> anzumieten. Hierfür wird eine Pauschalmiete in Höhe von € 1.225,- zzgl. USt (€ 245,-) – gesamt € 1.470,- – verrechnet.

**Dieses Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und großzügige Flächen legen.**

**Kosten:**

**Geschäftslokal:**

Miete EUR 4.000,-- plus Betriebskosten EUR 892,50-- (netto)

**Lager:**

Miete EUR 2.247,50 plus Betriebskosten EUR 775,-- (netto)

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap