

Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit Schanigarten-Option



Objektnummer: 1662/3146
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	86,24 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 95,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaltmiete (netto)	623,47 €
Kaltmiete	875,00 €
Betriebskosten:	251,53 €
USt.:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



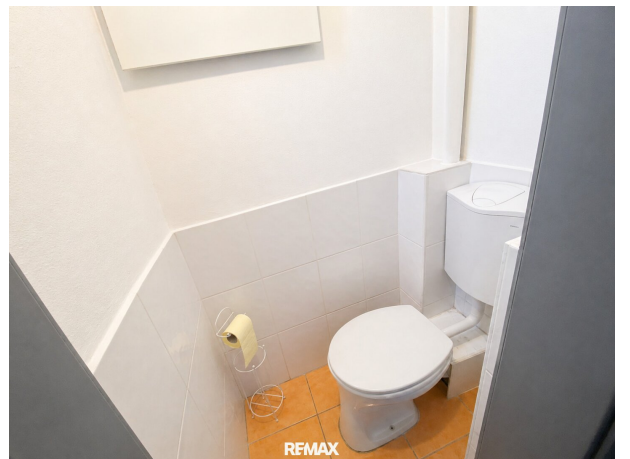
Mag. Sophie Cogorno

REMAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39
1170 Wien

T +436765757300
H +436765757300











GUTSCHEIN

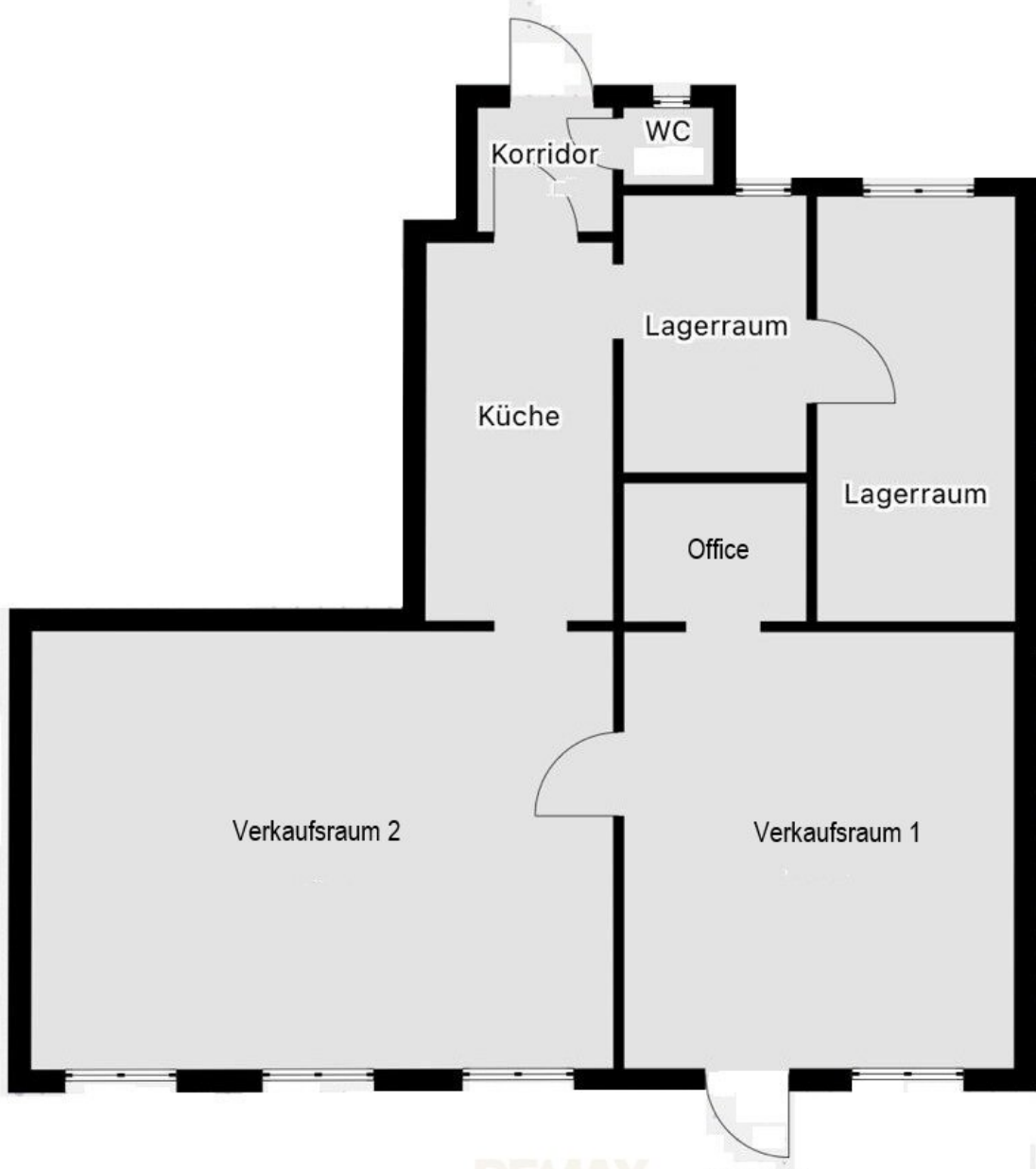
Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

RE/MAX





REMAX

EINGANG

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in attraktiver Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

GEBÄUDE- & OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

- ca. 86 m²
- 2 attraktive Verkaufsräume mit großzügigen Fensterflächen zur optimalen Präsentation
- 3 flexibel nutzbare Nebenräume (Lager, Büro, Behandlungsräume)
- eine praktische Durchgangsküche / Einbauküche
- ein separates WC
- Gang mit Zugang zum begrünten Innenhof
- Zustand: gepflegter Altbau
- Barrierefreier Zugang
- Einbruchssichere Türen
- Heizung: Gas
- Beleuchtetes Werbeschild möglich (genehmigungspflichtig)

- Schanigarten (genehmigungspflichtig)
- Gepflegter Altbau mit angenehmer Hausgemeinschaft
- Attraktive Mikrolage in Meidling

IDEAL GEEIGNET FÜR:

Feinkost / Delikatessen (Vornutzung vorhanden)

Café mit kleinem Außenbereich

Yoga / Pilates / Boutique Studio

Praxis / Studio (Kosmetik, Therapie, Coaching)

Atelier / Galerie

Concept Store / Boutique / Design-Shop

Atelier + Verkaufsfläche (Kunst / Handwerk)

uvm.

Wir freuen uns auf Ihre **Geschäftsidee!**

LAGE

Das Geschäftslokal befindet sich in der Wolfganggasse im 12. Bezirk Wien (Meidling), einem stark nachgefragten Wohn- und Geschäftsgebiet.

Die Umgebung bietet ein dichtes Wohnumfeld mit stabiler Kaufkraft, solide Fußgängerfrequenz und eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Die Lage bietet die idealen Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahn 62, 6, 18

Bus 59A, 12A

Badner Bahn – 5min

U4, U6 - 10 min Fußweg

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen das Geschäftslokal im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap