

**Großzügiges Multi-Use-Objekt mit Lokal-, Praxis- oder Büronutzung und zusätzlicher Wohnmöglichkeit im 20. Bezirk**



**Objektnummer: 6202/200307**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien,Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	171,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.040,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	490,09 €
<b>USt.:</b>	408,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.344,32 € inkl. 20% USt.

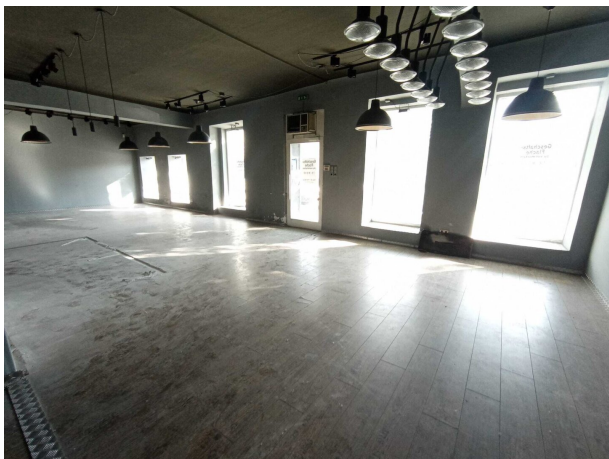
## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr **neues Geschäftslokal im Herzen von 1200 Wien** – eine einzigartige Gelegenheit, Ihre unternehmerischen Visionen in einem vielseitigen und gut gelegenen **Einzelhandelsobjekt oder auch als Praxis** zu verwirklichen.

Dieses **großzügige Erdgeschosslokal** hat einen **barrierefreien Zugang** und eignet sich daher nicht nur als Geschäftslokal, sondern auch als **Praxis** sehr gut.

Mit insgesamt **fünf Zimmern** eröffnet Ihnen diese Immobilie zahlreiche Optionen – sei es für einen **Einzelhandel, ein Büro oder auch eine Praxis**. Die großzügige Fläche ermöglicht eine **flexible Raumaufteilung**, die Sie ganz **nach Ihren Bedürfnissen anpassen** können.

Auch wenn das **Lokal renovierungsbedürftig** ist, bietet gerade dieser Zustand eine hervorragende Chance, das Objekt ganz **nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten**.

Die Lage überzeugt durch eine **sehr gute Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was Ihren Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Anreise garantiert und die Sichtbarkeit Ihres Geschäfts steigert. Zudem profitieren Sie von der Nachbarschaft mit zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser sowie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Auch das neu entstehende **Stadterweiterungsgebiet Nordwestbahnhof** bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und ein **erhöhtes Kundenpotenzial**.

Diese **hervorragende Infrastruktur** macht den Standort besonders attraktiv und sorgt für eine gute Frequentierung.

Es besteht die Möglichkeit über einen **Stiegenaufgang** in eine ca **110 m<sup>2</sup> große Wohnung** zu gelangen und diese dazu zu mieten. Diese ist über das Lokal, aber auch über das Stiegenhaus begehbar. Sie besteht aus **3 Zimmer, einem Bad mit Wanne, Küche zwei Toiletten und zwei Vorräume**. Beheizt wird **die Wohnung** sowie das Lokal über eine **Gasetagenheizung**.

Die **Bruttogesamtmiete** der Wohnung wird sich bei 1.199,12 bewegen.

Das **Lokal** als auch die **Wohnung** werden **UNBEFRISTET** vermietet.

**Terminvereinbarungen unter [01/713 58 22](tel:017135822) oder unter [0664/231 45 37](tel:06642314537)**

Trimond Immobilienmakler GmbH

1030 Wien, Hintzerstraße 1/9

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap