

**Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit beheizbarem  
Kellerraum nahe Mariahilfer Straße**



**Objektnummer: 2002/55**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	61,19 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.153,63 €
<b>Kaltmiete</b>	1.300,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,37 €
<b>USt.:</b>	260,00 €
<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

Im lebendigen 7. Bezirk, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, steht ein gepflegtes Geschäftslokal zur Anmietung bereit. Das Lokal verfügt im Erdgeschoss über zwei straßenseitige Verkaufsräume mit Schaufensterflächen und jeweils ca. 22,5 m<sup>2</sup> sowie eine Küche und ein WC. Die oberirdische Nutzfläche beträgt ca. 61,19 m<sup>2</sup>.

Ergänzt wird das Angebot durch einen direkt zugänglichen und beheizbaren Kellerraum mit ca. 45 m<sup>2</sup>, der vielseitig nutzbar ist — als Lager, Werkstatt, Atelier oder dank vorhandenem Fluchtweg auch als Veranstaltungsraum.

Das Objekt wurde zuletzt über viele Jahre kontinuierlich vermietet und in gepflegtem Zustand übergeben. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung und wird unbefristet vermietet. Gastronomie ist von der Nutzung ausgeschlossen.

### Key Facts

- Oberirdische Nutzfläche ca. 61,19 m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 45 m<sup>2</sup>, direkt vom Geschäftslokal aus zugänglich, beheizbar, Fluchtweg vorhanden
- 2 Verkaufsräume straßenseitig mit Schaufensterflächen (je ca. 22,5 m<sup>2</sup>)
- Küche
- 1 WC
- Gasetagenheizung
- Gepflegter Zustand

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap