

## **Geschäftsfläche mit großer Auslagenfront am Parkring**



**Objektnummer: 271545801**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	210,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.420,57 €
<b>Kaltmiete</b>	7.230,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.810,00 €
<b>USt.:</b>	1.446,11 €

## Ihr Ansprechpartner

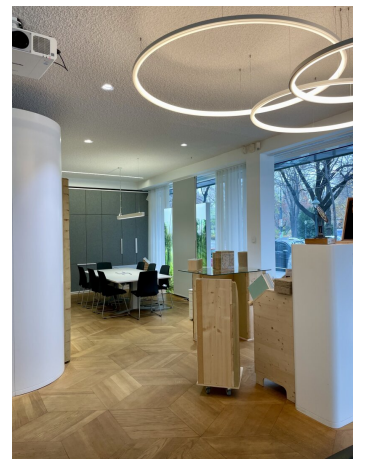


### **Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

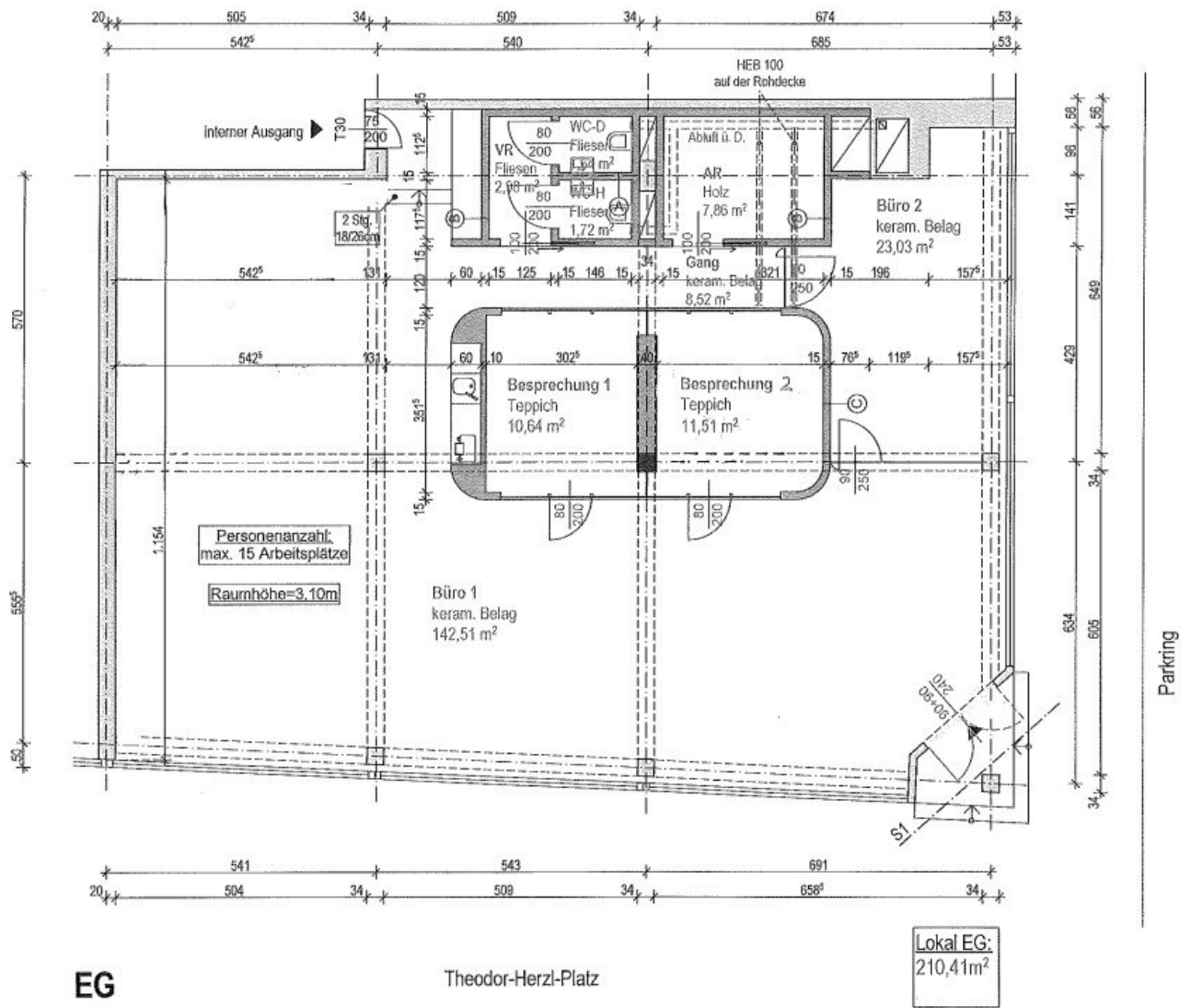
T +43 650 777 28 96

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









# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung steht eine **attraktive Geschäftsfläche in erstklassiger Sichtlage am Parkring**, direkt vis-à-vis des **Stadtparks**. Die Einheit umfasst **rund 210 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch **breite Auslagenfronten auf zwei Gebäudeseiten**, die eine hervorragende Präsenz und **starke Außenwirkung** garantieren. Die Lage direkt am Ring sorgt für eine **hohe Fahrzeugfrequenz**, sowie eine **optimale Wahrnehmbarkeit** für Laufkundschaft und den vorbeifahrenden Verkehr.

Die Räumlichkeiten lassen **flexible Nutzungskonzepte** zu - von **Verkaufs- und Präsentationsflächen über Showroom-Nutzung** bis hin zu **kombinierten Shop-Office-Lösungen**. **Offene Layouts** oder **strukturierte Raumaufteilungen** sind gleichermaßen realisierbar.

Das Umfeld bietet ein hochwertiges gewerbliches und gastronomisches Angebot sowie eine ausgezeichnete öffentliche Erreichbarkeit.

Auf Wunsch können zwei Garagenstellplätze zusätzlich angemietet werden.

## Fast Facts

- Gesamtfläche: 210,41 m<sup>2</sup>
- Große Auslagenfronten auf zwei Seiten
- Hohe Sichtbarkeit durch Ringlage
- Großzügiger Präsentations- bzw. Verkaufsbereich
- Separater Empfangsbereich
- Zwei flexibel nutzbare Räume (z. B. als Büro, Beratung oder Lager)
- Teeküche

- Zwei Sanitäranlagen (Damen/Herren)
- Optional: 2 Garagenstellplätze (netto EUR 432,80 gesamt)

## **Kosten**

- **Miete netto:** EUR 25,76 / m<sup>2</sup> / Monat
- **Betriebskosten netto:** EUR 8,60 / m<sup>2</sup> / Monat
- **Miete netto:** EUR 5.420,57
- **BK netto:** EUR 1.810,--
- **Garagenstellplatz** SP1/SP2 (EUR 216,40 x 2) > EUR 432,80 (netto)

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht die Fläche jederzeit zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <1.000m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap