

**Großzügiges Geschäftslokal mit 220m<sup>2</sup> und viel Potenzial  
in Frequenzlage | ABLÖSEFREI | Laxenburger Straße**



**Objektnummer: 1862/197**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.979,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	520,50 €
<b>USt.:</b>	500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nick Prela**

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

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





















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit ca. 220 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Frequenzlage, das sich ideal für unterschiedlichste Konzepte eignet. Die Fläche überzeugt durch ihre gut sichtbare Lage sowie eine funktionale Raumaufteilung, die sowohl für Einzelhandel als auch für Dienstleistungsbetriebe optimale Voraussetzungen bietet.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss, die flexibel gestaltet werden kann und ausreichend Platz für Verkaufs-, Präsentations- oder Arbeitsbereiche bietet. Große Auslagenflächen sorgen für eine ideale Präsentation Ihres Unternehmens und erhöhen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden erheblich. Das Objekt wurde zuletzt als Verkaufsfläche genutzt und überzeugt durch ein großzügiges, offenes Raumkonzept, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch Nebenflächen, die sich beispielsweise als Lager, Büro oder Personalbereich nutzen lassen. Je nach Nutzungskonzept bieten sich hier vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten zur optimalen Anpassung an Ihre individuellen Anforderungen.

Der Zugang erfolgt sowohl straßenseitig als auch über das Stiegenhaus und ermöglicht eine einfache sowie weitgehend barrierearme Erreichbarkeit für Kunden. Die Kombination aus gut nutzbarer Fläche, hoher Sichtbarkeit und stark frequentierter Lage schafft beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb. Das Geschäftslokal wird über eine Etagenheizung beheizt. Es ist ein WC im Objekt vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Geschäftslokal mit vielseitigem Nutzungspotenzial, das sich ideal für Unternehmen eignet, die von hoher Frequenz und optimaler Sichtbarkeit profitieren möchten.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap