

**Geschäftslokal - Büro - Praxis 130 m² in bester Lage
Hietzing - Kennedy Brücke**



Objektnummer: 6178/760

Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	130,74 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaltmiete (netto)	3.670,98 €
Kaltmiete	4.033,09 €
Betriebskosten:	330,15 €
Heizkosten:	165,08 €
USt.:	839,64 €
Provisionsangabe:	

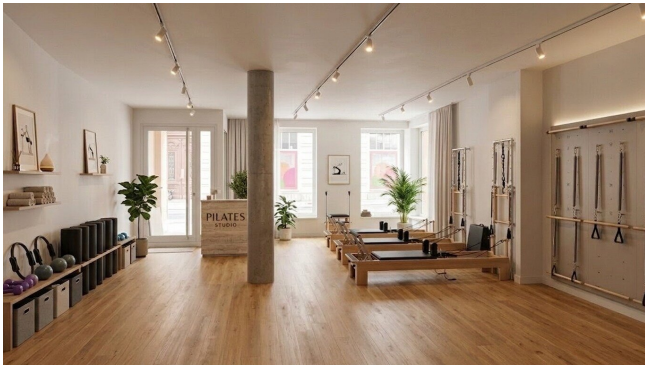
14.404,07 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Sajowitz

SAJOWITZ Immobilien
Missindorfstraße 3
1140 Wien















TOP 1 GESCHÄFTSLOKAL

KG+EG
130.74 m²

Übersichtsplan ohne Maßstab



Verkaufsraum EG 75.50 m²

Nutzfläche EG 75.50 m²

Zugang Lokal 3.31 m²



Planstand März 2026



Planstand März 2026

Objektbeschreibung

Attraktives Geschäftslokal in bester Lage des 14. Bezirks in Wien – E R S T B E Z U G

Sie suchen eine repräsentative und gepflegte Immobilie für Ihr Unternehmen in einer top Lage im Westen von Wien? Dieses großzügige **Einzelhandelslokal - Büro - Praxis** mit einer Fläche von **130,74 m²** auf zwei Ebenen bietet Ihnen ideale Voraussetzungen.

- **Top Lage - zahlreiche Laufkundschaft und eine hohe Frequenz**
- **Gestaltungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten noch gegeben**
- **Lebendiges Umfeld mit vielfältiger Nachbarschaft**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung**

Noch nicht fertig ausgebaut bieten Ihnen die Räumlichkeiten nach Rücksprache mit dem Eigentümer **die Möglichkeit einer individuellen Ausstattung** mit einer durchdachten Raumaufteilung. Geplant ist der Ausbau mit **hochwertigen Materialien** Dielen und Steinböden, welche eine **einladende Atmosphäre** schaffen und Ihre Kunden begeistern werden.

Für Komfort sorgen **große Fensterflächen** mit Blick zur Straße sowie ins begrünte Atrium, welches ein **helles, angenehmes Raumgefühl** vermittelt. Das **Kellergeschoß mit 55,24 m²** ist bestens für Mitarbeiter oder Kundenevents geeignet ist. Zwei separate WCs, eine Dusche, Teeküche sowie eine Garderobe sind geplant und erhöhen den praktischen Nutzen des Objekts. Ein Personenaufzug garantiert **barrierefreien Zugang** und erleichtert den Waren- und Kundenverkehr.

Die monatliche Gesamtmiete von EUR 5037,81 versteht sich inkl. Heizkosten, Warm-/Kaltwasser und USt. und bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese zentrale und vielseitig nutzbare Immobilie. Egal ob **Einzelhandel, Dienstleistung**

oder Büro - Praxis – hier können Sie Ihre Vision verwirklichen und langfristig erfolgreich sein.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Geschäftslokal in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu mieten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Möglichkeiten und Vorzügen dieser Immobilie.

RAUMAUFTEILUNG

EG - Verkaufsraum (75,70 m²)

KG - Geschäft/AR (55,24 m²)

Platz für Teeküche / Garderobe

2 WCs

Netto-Miete EUR 4.033,09 €

Heizung, Warm-/Kaltwasser wird nach Verbrauch vorgeschrieben.

Die Geschäftsräumlichkeiten werden auf **10 Jahre** vermietet.

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr.: 0664/5119917 gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Angaben bearbeitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap