

# THE METROPOLITAN – Moderne Gewerbefläche beim Wiener Hauptbahnhof



**Objektnummer: 1661/1499**

**Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	197,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.038,95 €
<b>Kaltmiete</b>	4.612,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	573,16 €
<b>USt.:</b>	922,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

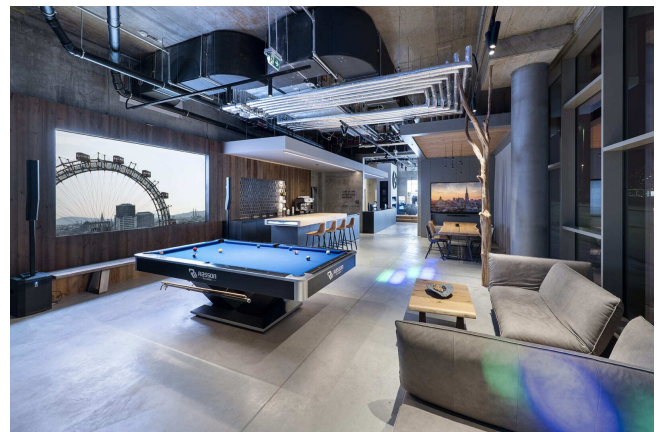
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



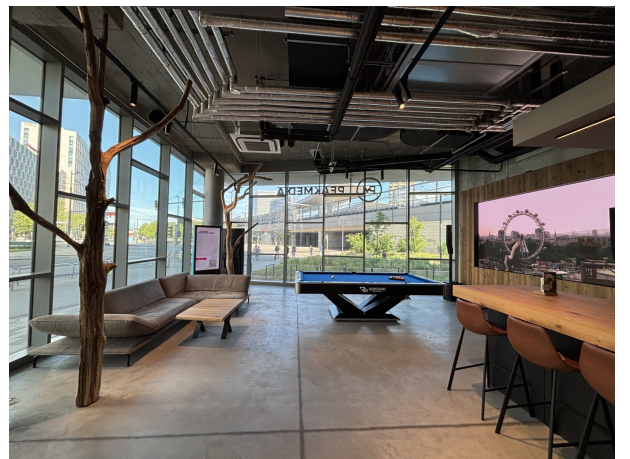
**Sebastian Pail**

Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH  
Handelskai 94-96  
1200 Wien

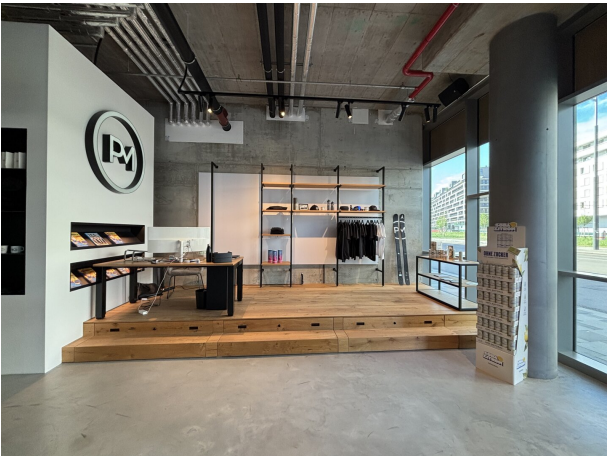




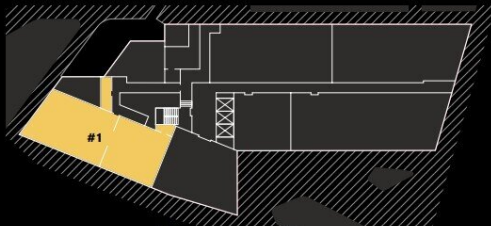












KARL-POPPER-STRASSE  
← HAUPTBAHNHOF



NEBENRÄUME GEWERBEFLÄCHE #1  
30,09 m<sup>2</sup>  
RH: 4,51 m



GEWERBEFLÄCHE #1  
165,88 m<sup>2</sup>  
RH: 4,51 m

8,70 m

8,36 m

13,10 m

21,90 m

8,50 m



## Objektbeschreibung

Exklusives Geschäftslokal nahe Hauptbahnhof Wien.

Dieses großzügige und gepflegte Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines attraktiven Gebäudes nächst dem HBF. Mit einer Fläche von rund 198 m<sup>2</sup> bietet diese ausreichend Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Einzelhandel, Showroom oder Bürofläche.

Das Geschäftslokal präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sodass Sie ohne großen Aufwand sofort starten können.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Direkt vor der Tür finden Sie Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie einen Bahnhof, die eine bequeme Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter garantieren. Sie profitieren von einer hohen Passantenfrequenz und optimaler Sichtbarkeit.

Die gegenständliche Gewerbefläche wird grundsätzlich im Ausbauzustand Edelrohbau übergeben und bietet damit optimale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung nach den Anforderungen des zukünftigen Mieters. Bei Interesse können diverse Einbauten der Vormieter abgelöst werden.

Der Boden besteht aus einem rohen Betonboden, ebenso sind die Decken und Wände in Betonrohbau ausgeführt. Die moderne Pfosten-Riegel-Fassade mit Sonnenschutzglas sowie ein einflügeliges Eingangsportal sorgen für eine zeitgemäße und repräsentative Außenwirkung.

Eine gut sichtbare Werbemöglichkeit befindet sich im Außenbereich zwischen Grüninsel und Straße. Die Werbestelle ist von beiden Fahrrichtungen aus einsehbar und bietet somit eine hervorragende Präsenz für Ihr Unternehmen.

.

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 <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap