

## **Moderne Gewerbefläche beim Wiener Hauptbahnhof - THE METROPOLITAN**



**Objektnummer: 1661/1456**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Einzelhandel         |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2021                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 197,64 m²            |
| Zimmer:                       | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,37 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78               |
| Kaltmiete (netto)             | 4.038,95 €           |
| Kaltmiete                     | 4.612,11 €           |
| Betriebskosten:               | 573,16 €             |
| USt.:                         | 922,42 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

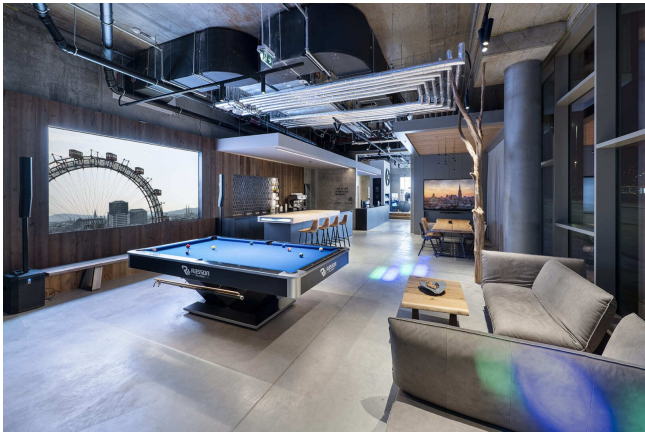
## Ihr Ansprechpartner



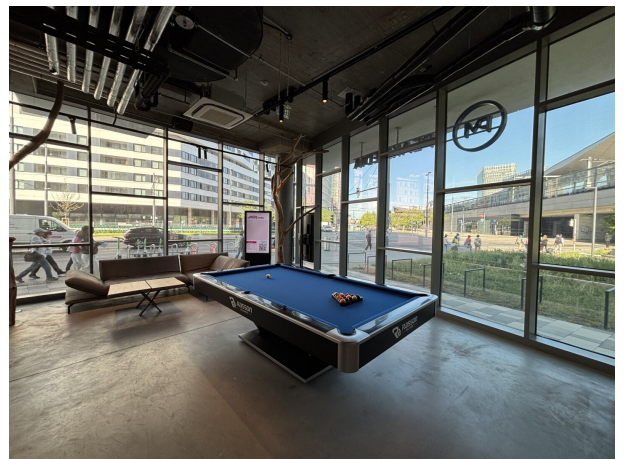
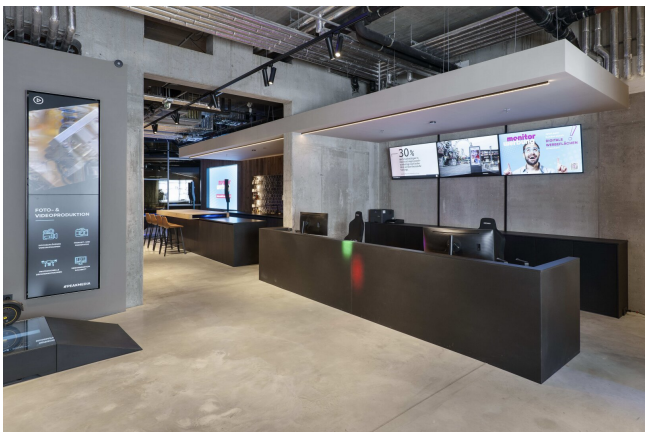
**Sebastian Pail**

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





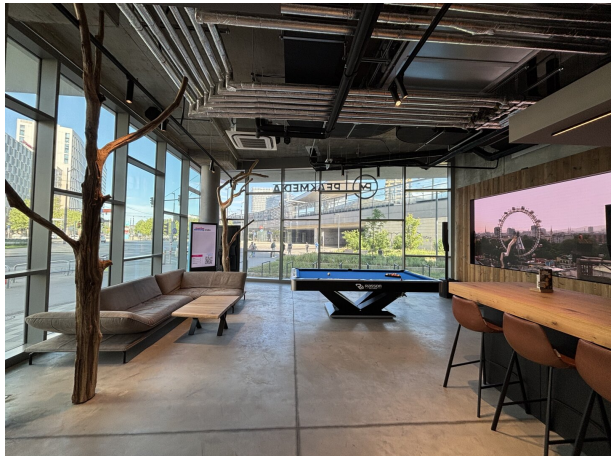




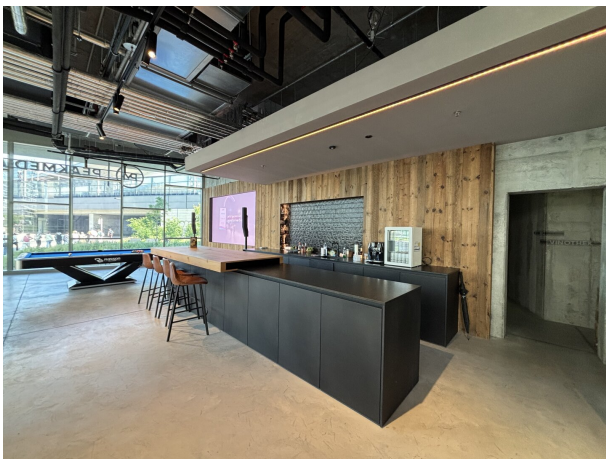




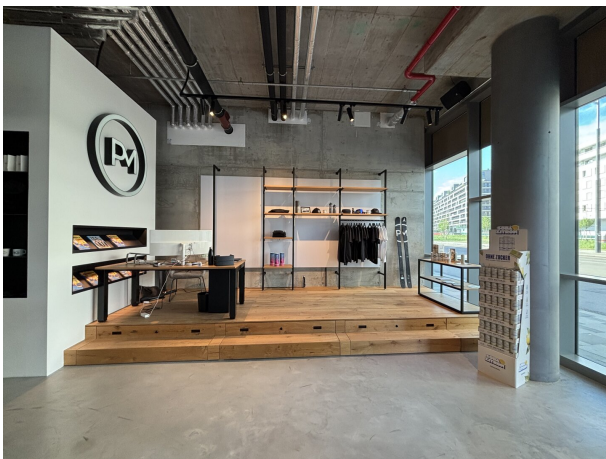








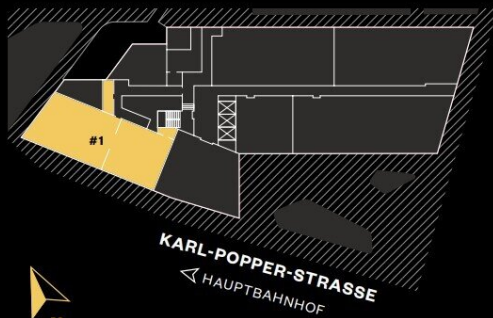




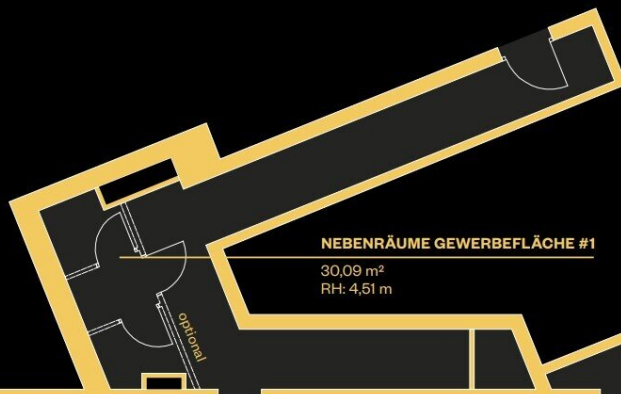








KARL-POPPER-STRASSE  
◀ HAUPTBAHNHOF



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

13,10 m

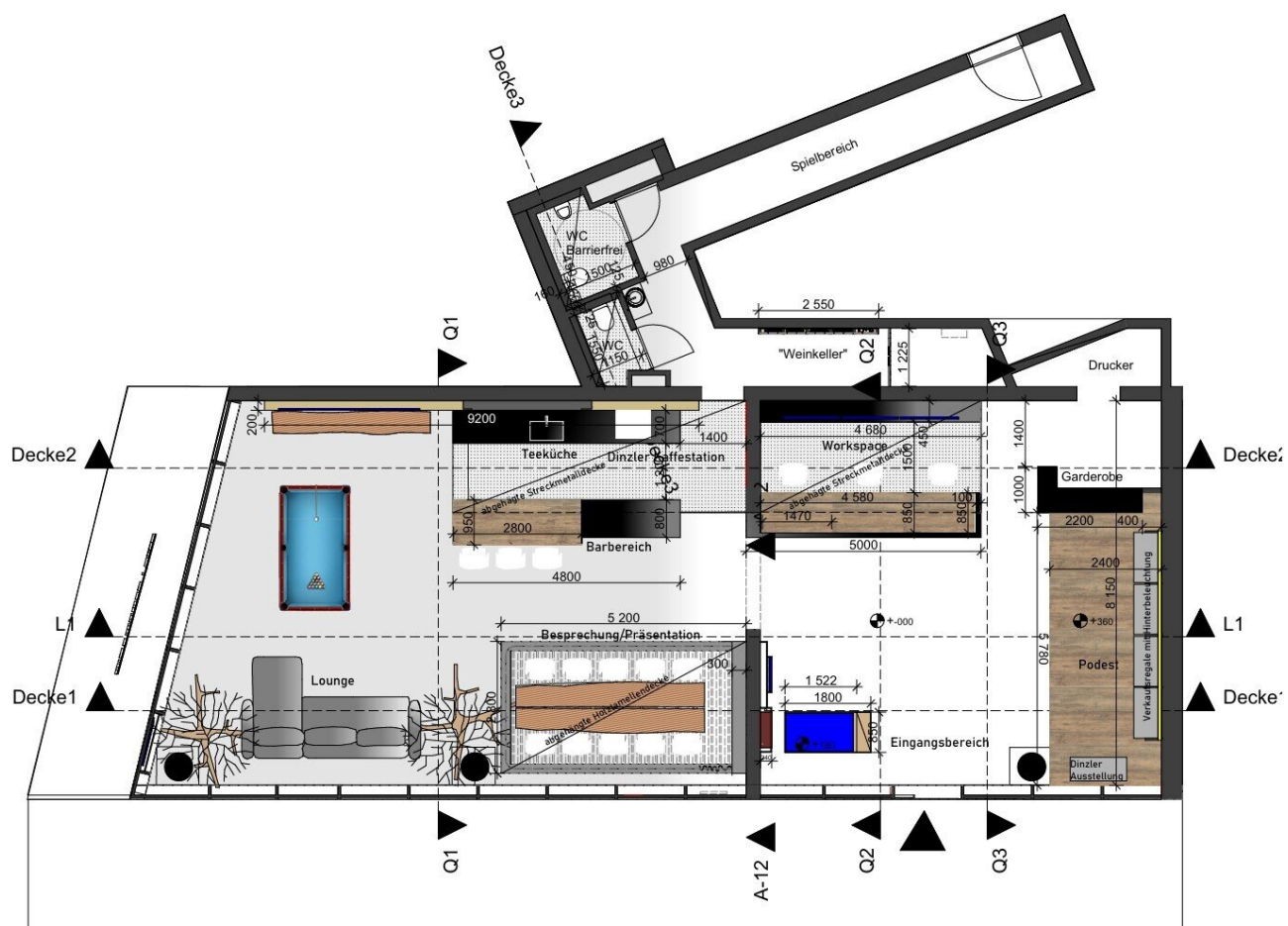
21,90 m

8,50 m

8,36 m

8,70 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 Fahrtrichtungen 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