

**Flexibel nutzbares Geschäftslokal mit 220m<sup>2</sup> und viel Potenzial in Frequenzlage | ablösefrei | Sofort verfügbar**



**Objektnummer: 1862/223**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adresse           | Laxenburger Straße  |
| Art:              | Einzelhandel        |
| Land:             | Österreich          |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien,Favoriten |
| Alter:            | Altbau              |
| Nutzfläche:       | 220,25 m²           |
| Zimmer:           | 9                   |
| WC:               | 1                   |
| Kaltmiete (netto) | 1.979,50 €          |
| Kaltmiete         | 2.500,00 €          |
| Miete / m²        | 8,99 €              |
| Betriebskosten:   | 520,50 €            |
| USt.:             | 500,00 €            |
| Provisionsangabe: |                     |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

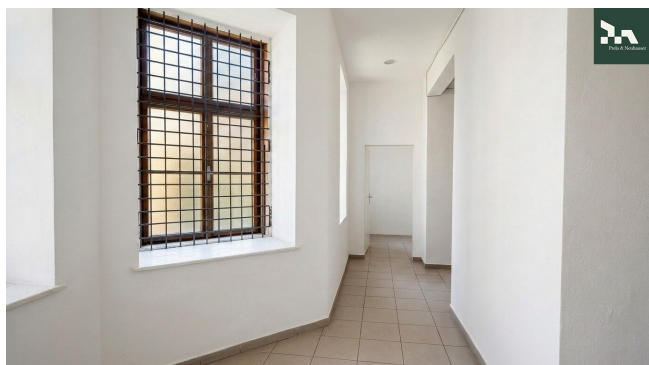
## Ihr Ansprechpartner

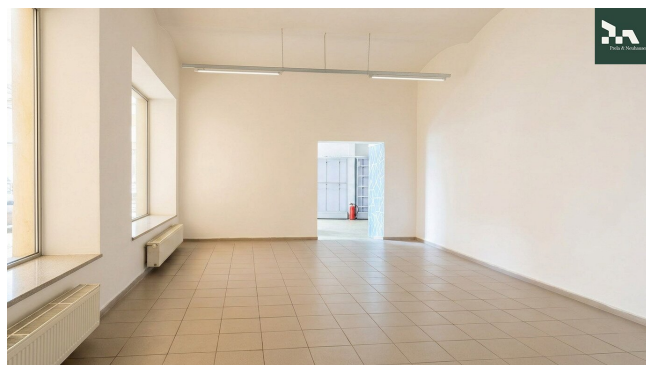
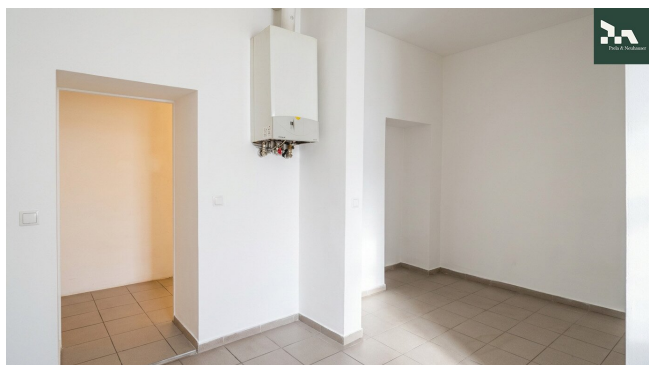
**Nick Prela**

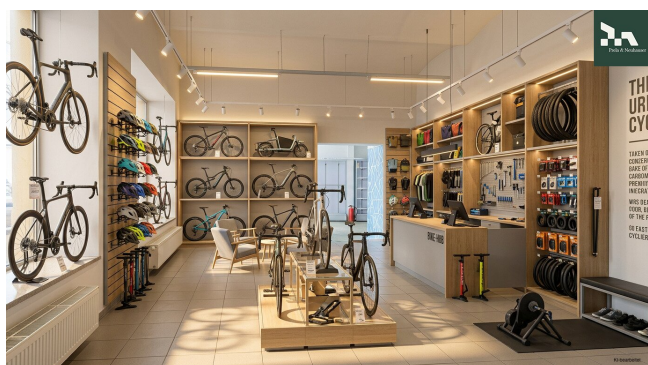
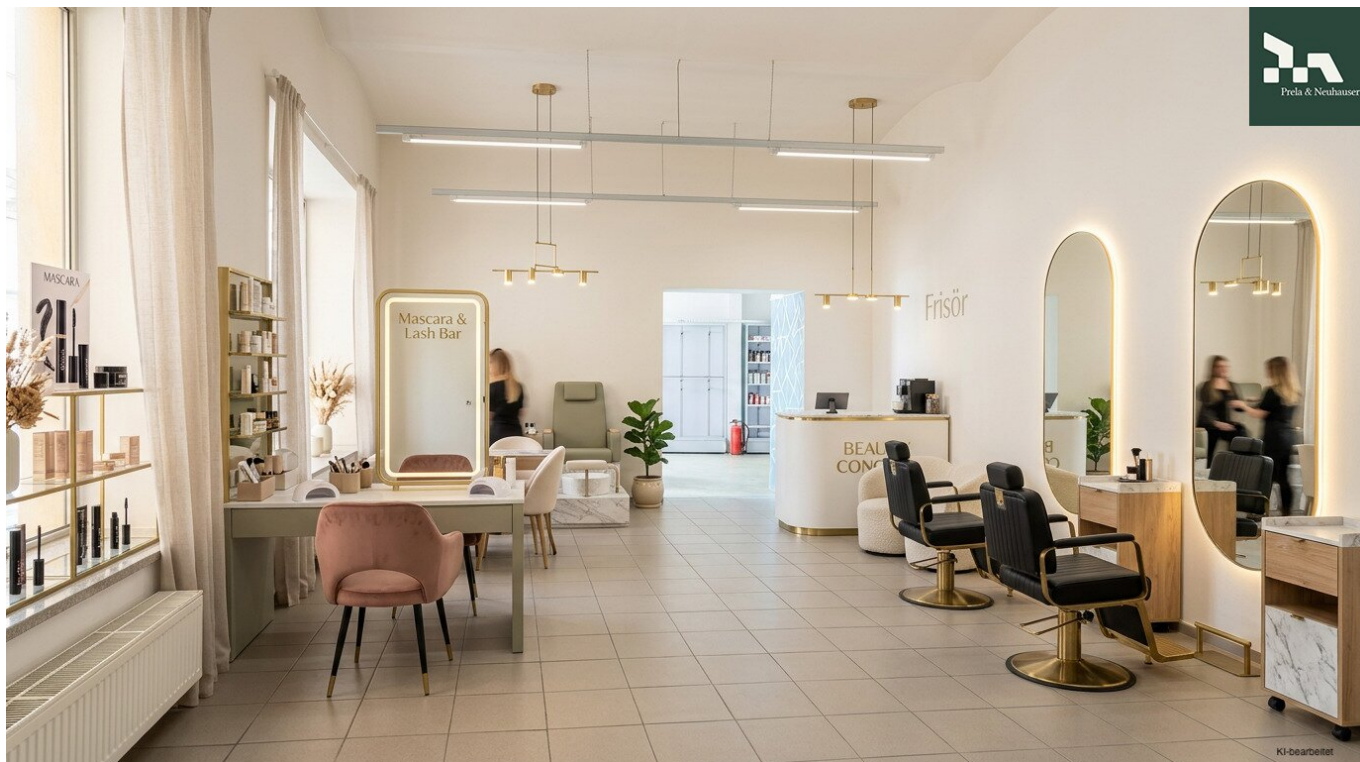
PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

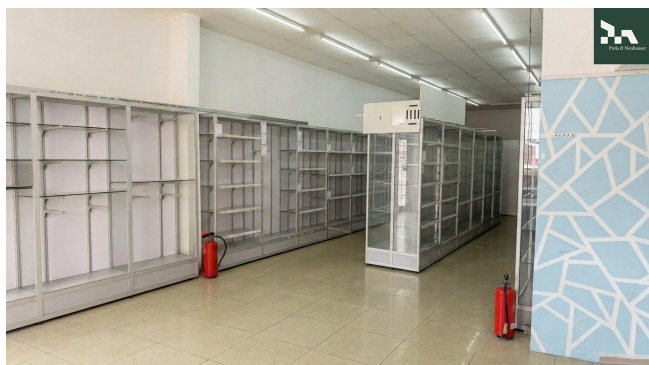
T +43 664 224 87 71

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

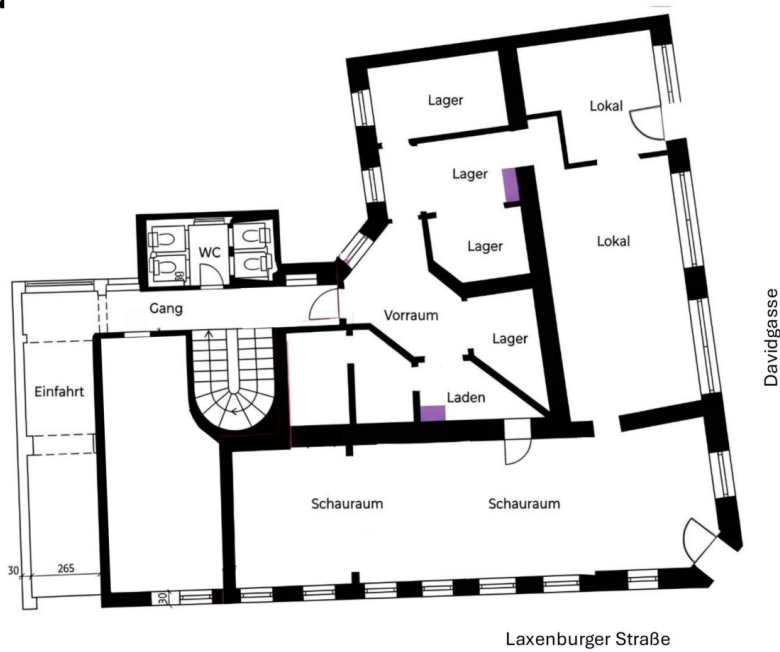








GRUNDRISSPLAN



Der Grundrissplan wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2026

## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit flexiblem Grundriss und ca. 220 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Frequenzlage direkt an der Laxenburger Straße wird ab sofort vermietet. **Keine Ablöse!**

Das Objekt verfügt über eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss mit großen Schaufenstern, die flexibel gestaltet werden kann und ausreichend Platz für Verkaufs-, Präsentations- oder Arbeitsbereiche bietet. Zuletzt als Verkaufsfläche genutzt, überzeugt das Lokal durch ein offenes, einladendes Raumkonzept. Ergänzt wird das Raumangebot durch Nebenflächen, die sich beispielsweise als Lager, Büro oder Personalbereich nutzen lassen.

**Verfügbar:** ab sofort

**Befristung:** 5-10 Jahre (mit Option auf Verlängerung)

**Miete (Brutto inkl. BK sowie USt):** EUR 3.000,-

Der Zugang erfolgt sowohl straßenseitig als auch über das Stiegenhaus und ermöglicht eine einfache sowie weitgehend barrierearme Erreichbarkeit für Kunden. Das Geschäftslokal wird über eine Etagenheizung beheizt. Es ist ein WC im Objekt vorhanden. Keine Gastronomie möglich!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap