

**Geschäftslokal mit 220m² in Top Frequenzlage | ablösefrei
| Sofort verfügbar**



Objektnummer: 1862/232

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.

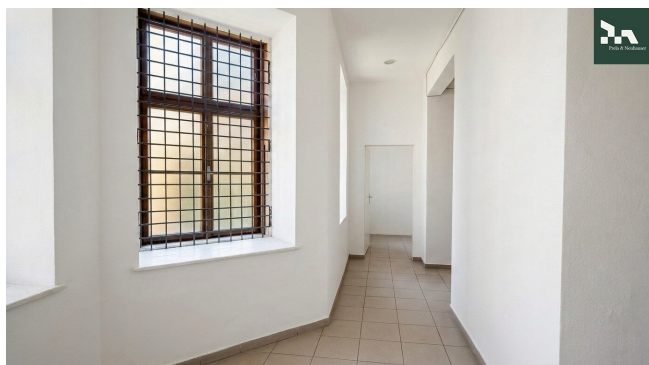
Ihr Ansprechpartner

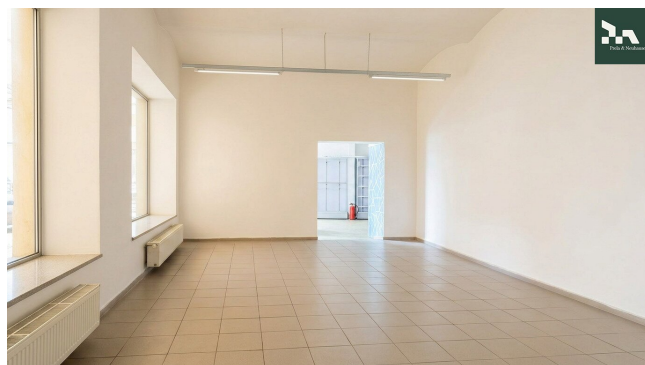
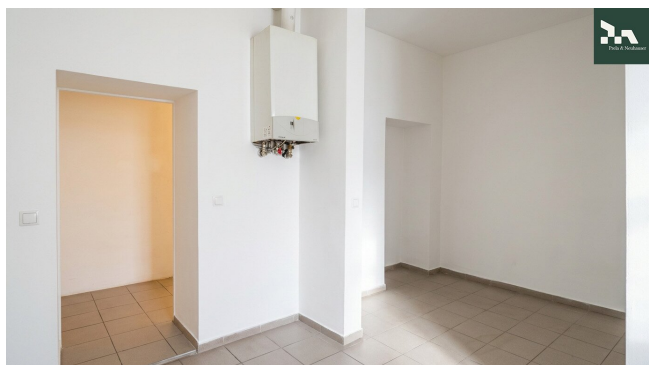
Nick Prela

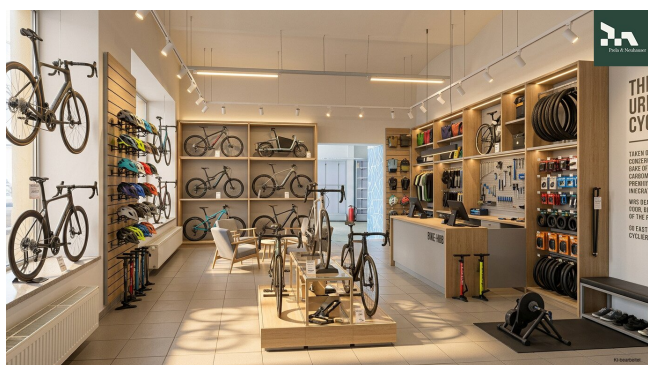
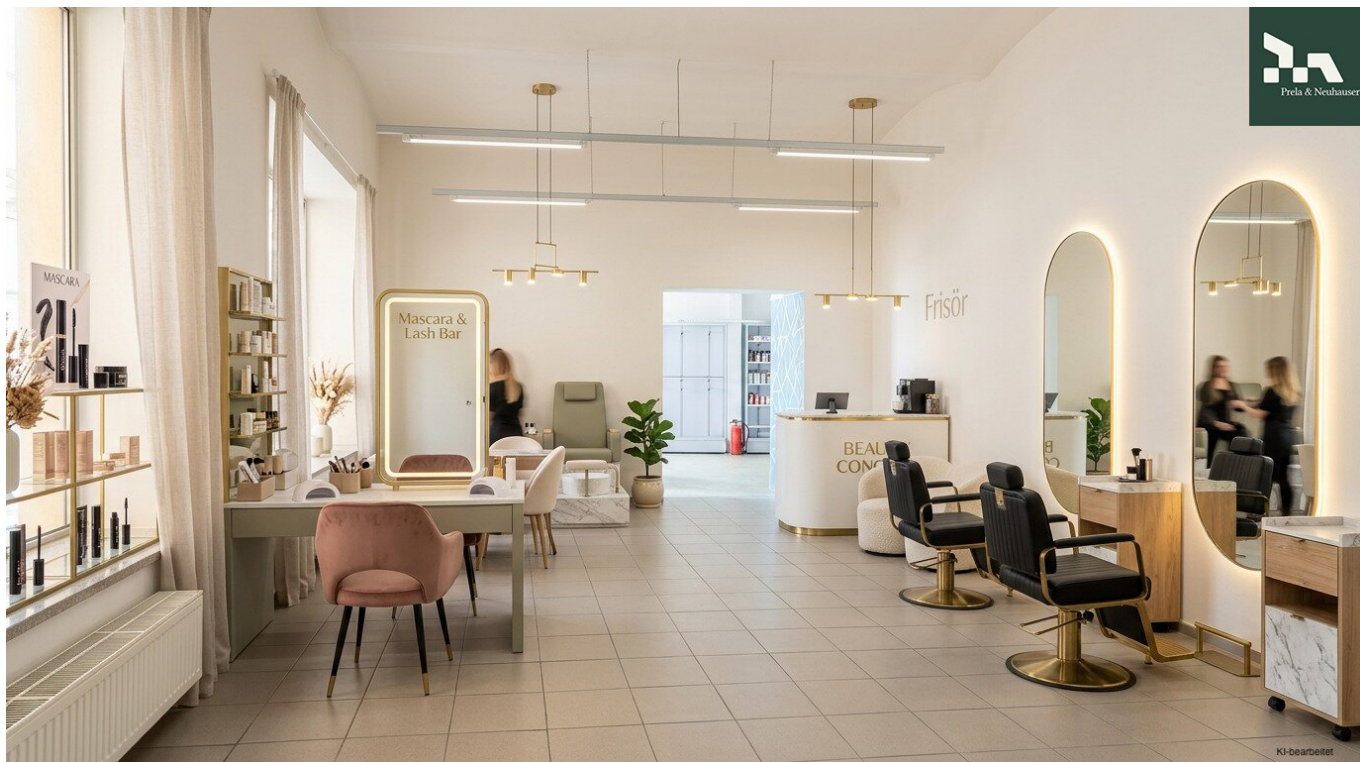
PN Immobilien
Brahmsplatz 7/7
1040 Wien

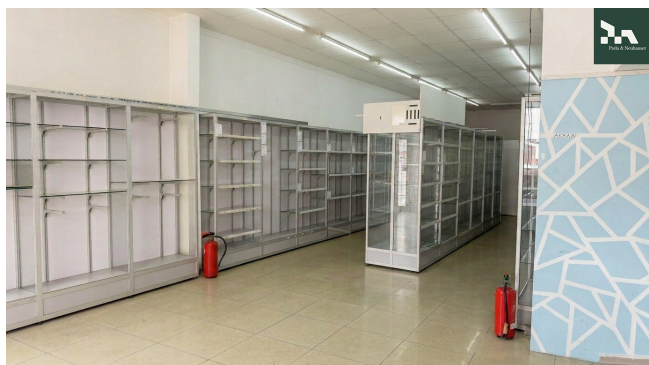
T +43 664 224 87 71

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

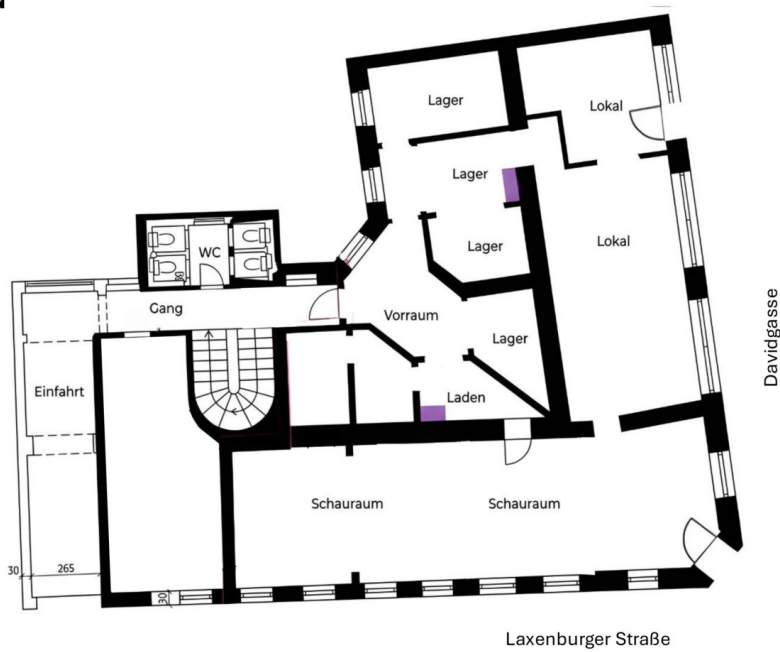








GRUNDRISSPLAN



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 m² 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