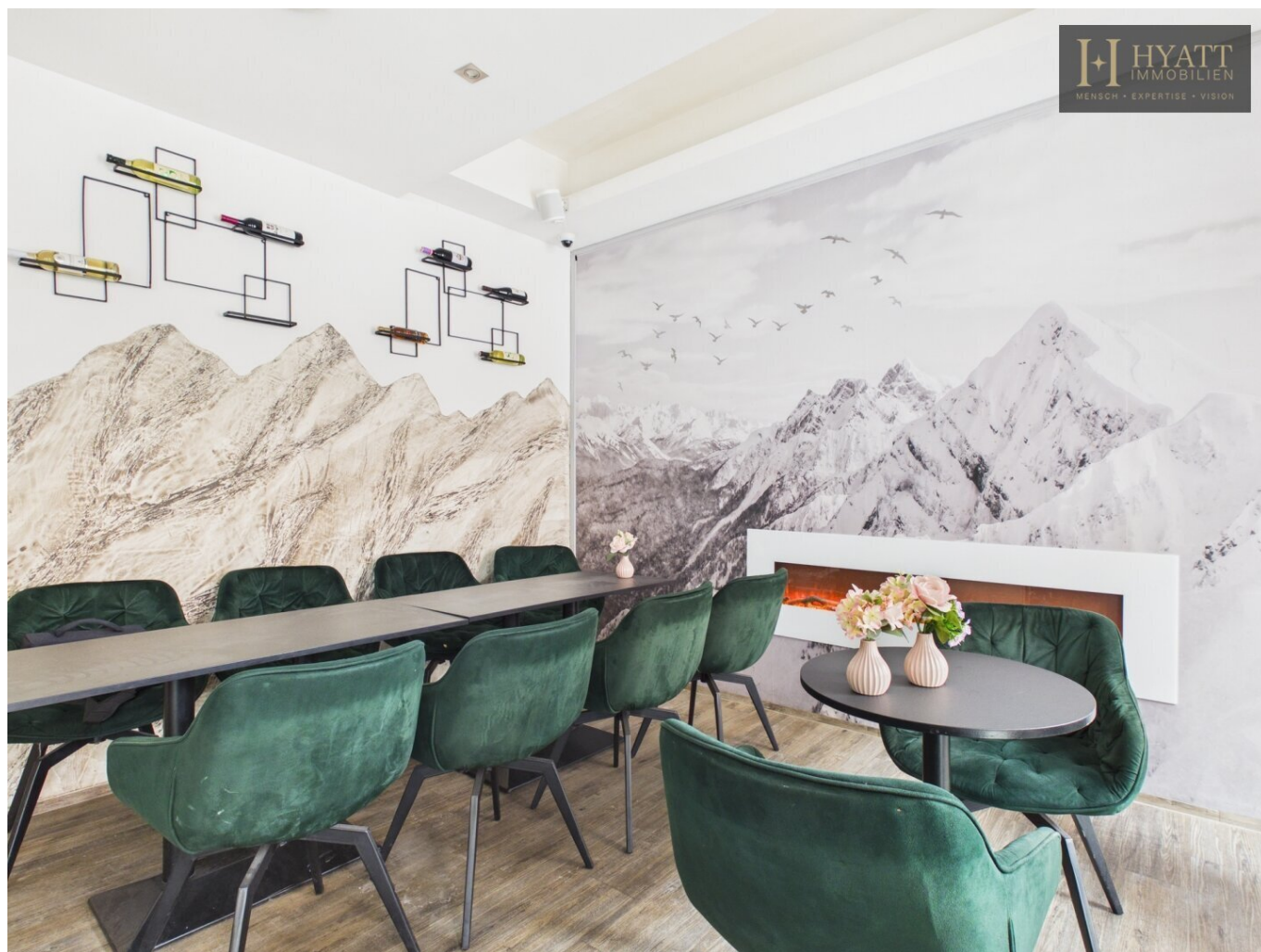


Attraktives Geschäftslokal mit großer Schaufensterfront in 1100 Wien



Objektnummer: 1945/2648

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	82,23 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



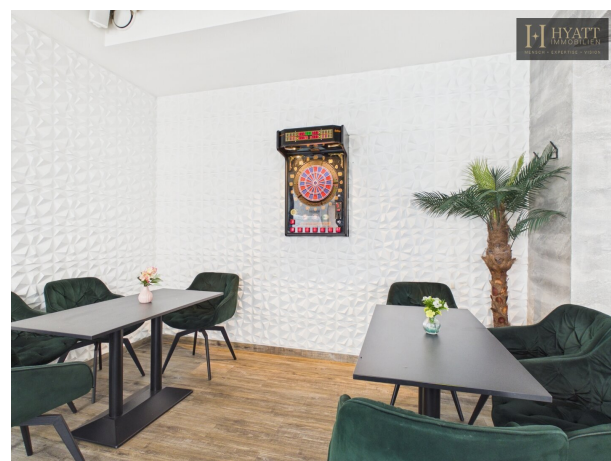
Patrycja Szpak

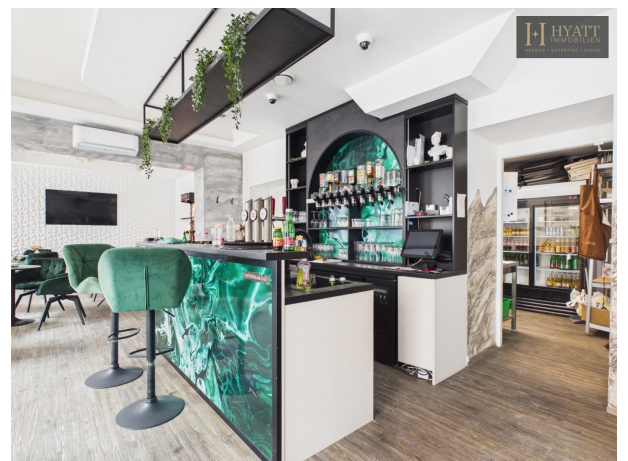
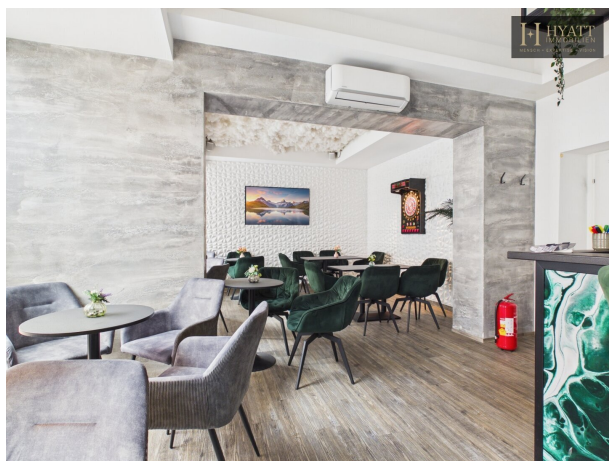
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 660 511 62 51

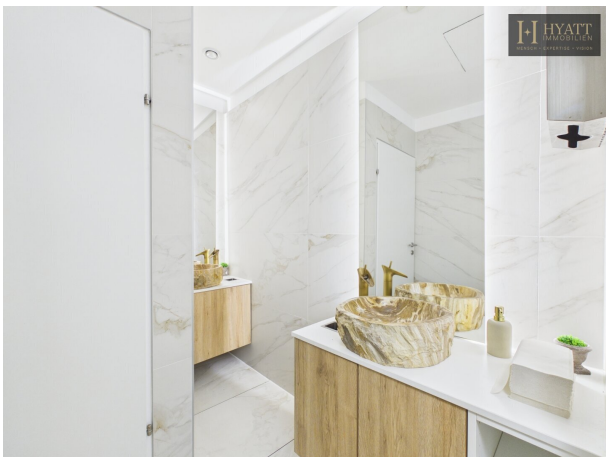
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

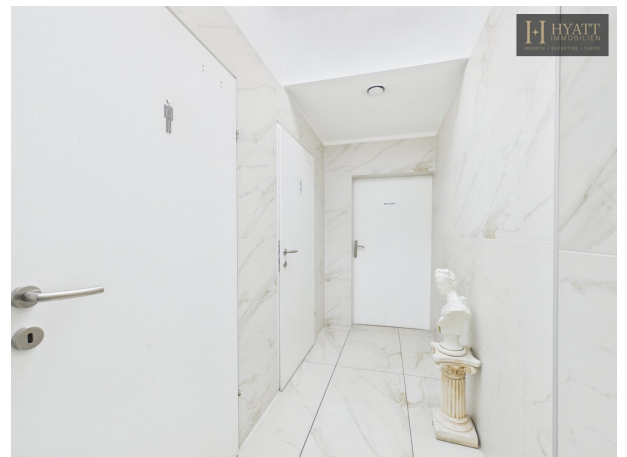
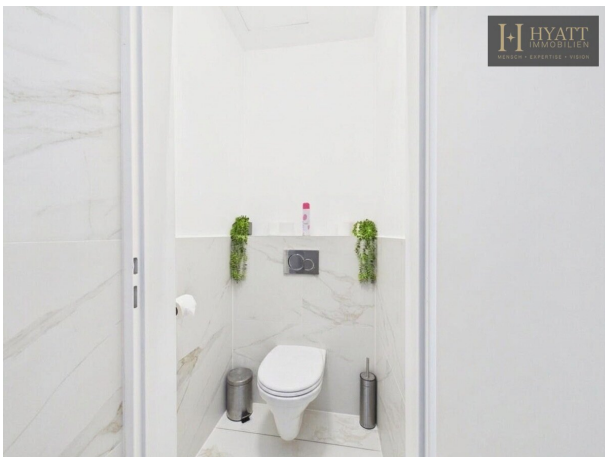




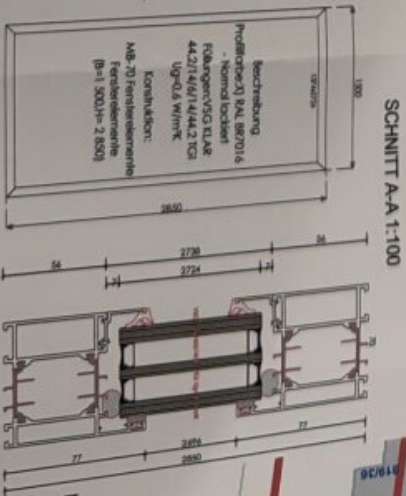
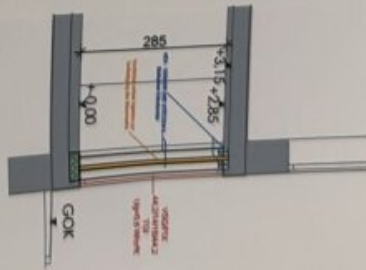
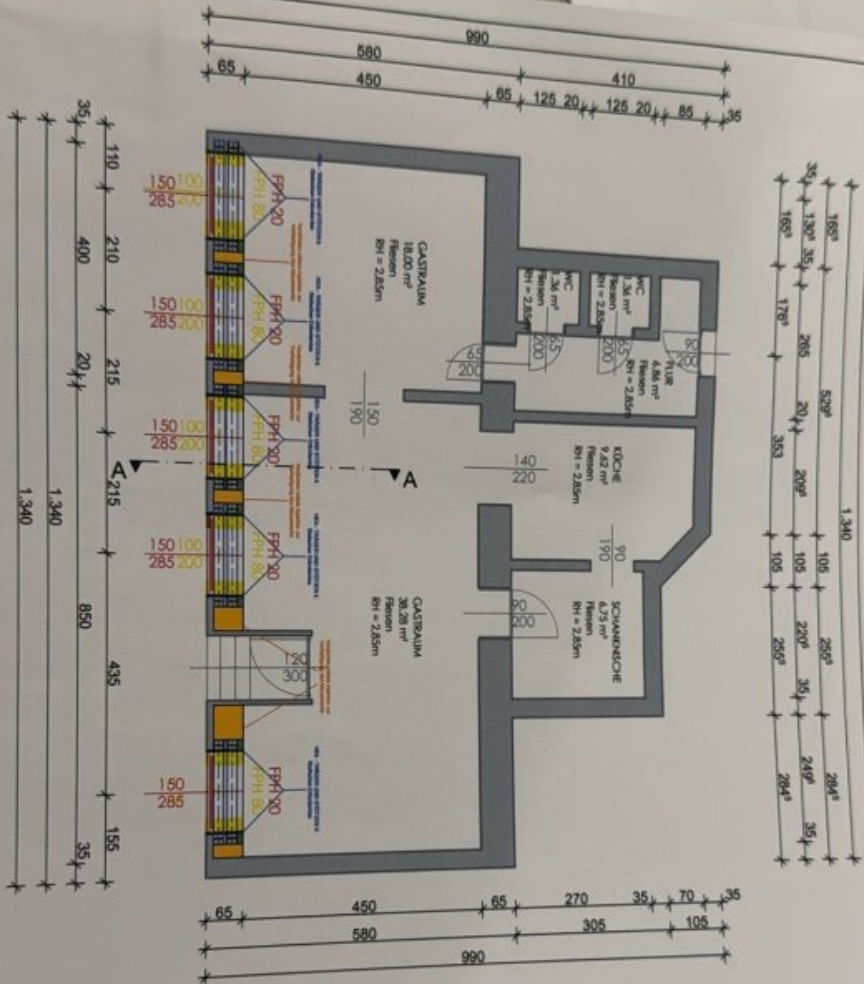








MÄNGELERHEBUNG - FRIST
3.5.9.14/260



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **Geschäftslokal mit ca. 82 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss eines Gebäudes in der Neilreichgasse.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige, nahezu über die gesamte Geschäftsbreite verlaufende Schaufensterfront**. Sie sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit von außen und bietet attraktive Möglichkeiten für Warenpräsentation, Branding und Außenwerbung. Gleichzeitig gelangt viel Tageslicht in die Geschäftsflächen.

Das Lokal verfügt über **zwei großzügige Gasträume bzw. Verkaufsflächen**, die aufgrund ihrer offenen Gestaltung flexibel genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Immobilie – abhängig von den erforderlichen behördlichen Genehmigungen – für unterschiedliche Geschäfts- und Nutzungskonzepte.

Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Küchenbereich, einen Flur sowie **zwei WC-Einheiten**. Die Raumhöhe von ca. **2,85 m** unterstützt das angenehme und großzügige Raumgefühl.

Das Geschäftslokal präsentiert sich damit als interessante Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die eine flexibel nutzbare Gewerbeeinheit in Wien-Favoriten suchen.

Highlights auf einen Blick

- ca. **82 m² Nutzfläche**
- **Mietpreis: 2.500 €**
- **Ablöse: 30.000 €**
- Erdgeschosslage
- **großzügige Schaufensterfront**
- **Light Gastro möglich**
- hohe Sichtbarkeit und attraktive Präsentationsmöglichkeiten

- zwei großzügige Geschäfts-/Verkaufsbereiche
- separater Küchenbereich
- zwei WC-Einheiten
- Raumhöhe von ca. **2,85 m**
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- **getrennte Toiletten**
- **Stadtblick**
- geeignet für Eigennutzer und Anleger

Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor und wird seitens des Eigentümers nachgereicht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap