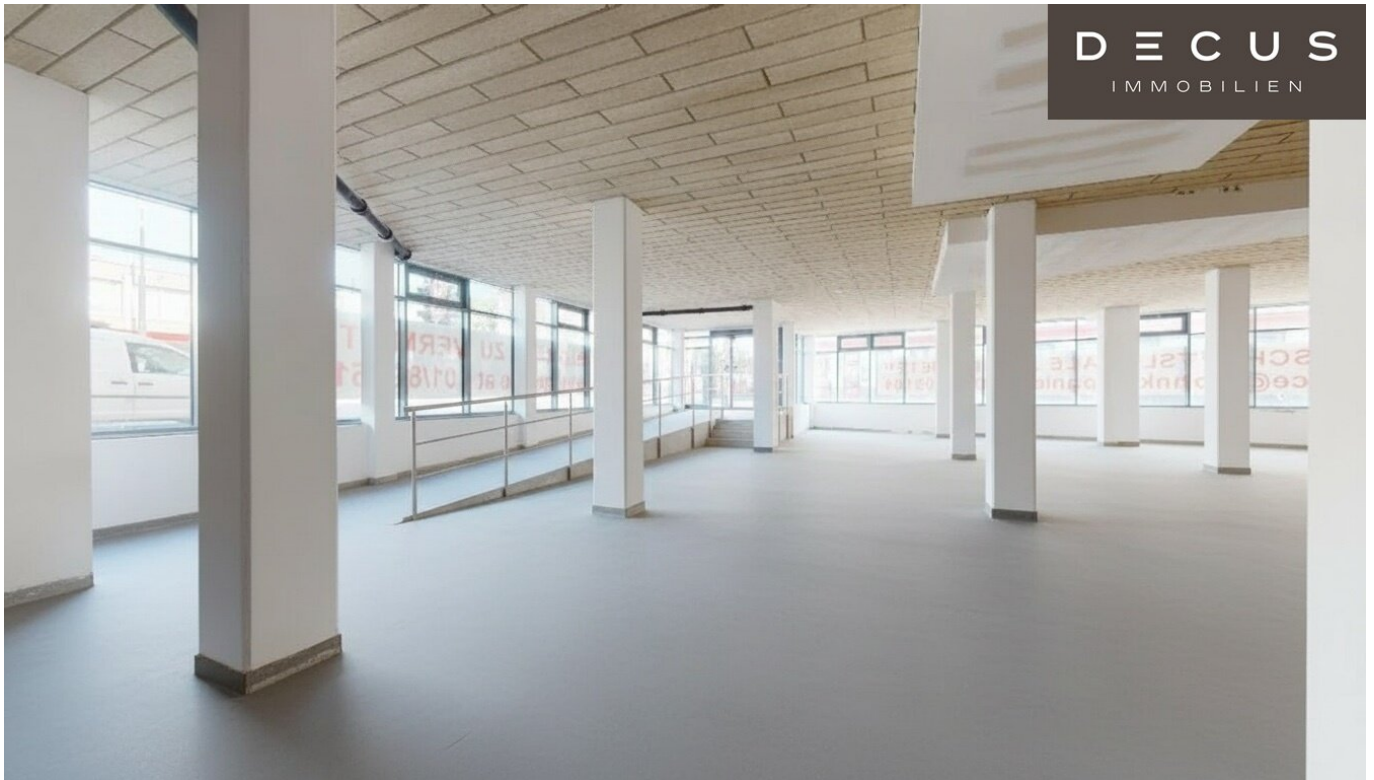


Attraktives Geschäftslokal im 21. Bezirk zu mieten – Top Sichtbarkeit



sehr gut sichtbare Geschäftsfläche - KI bearbeitet

Objektnummer: 1165840/955

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	306,08 m ²
Heizwärmebedarf:	21,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Kaltmiete (netto)	3.826,00 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	550,94 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten werden nachgereicht.

Provisionsangabe:

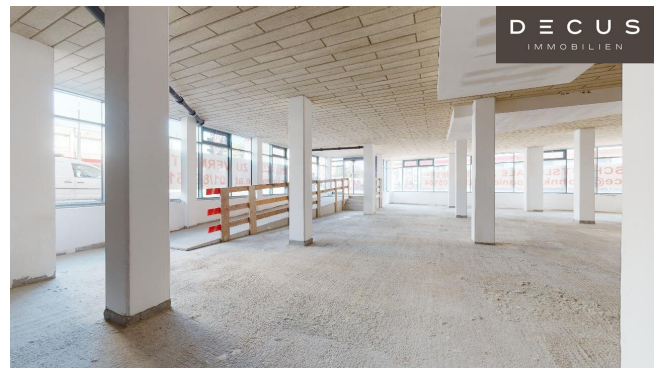
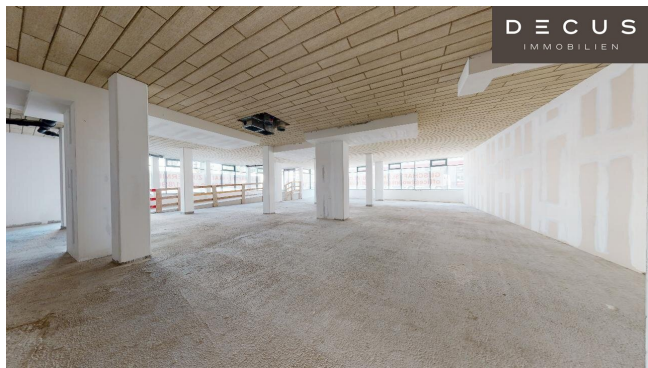
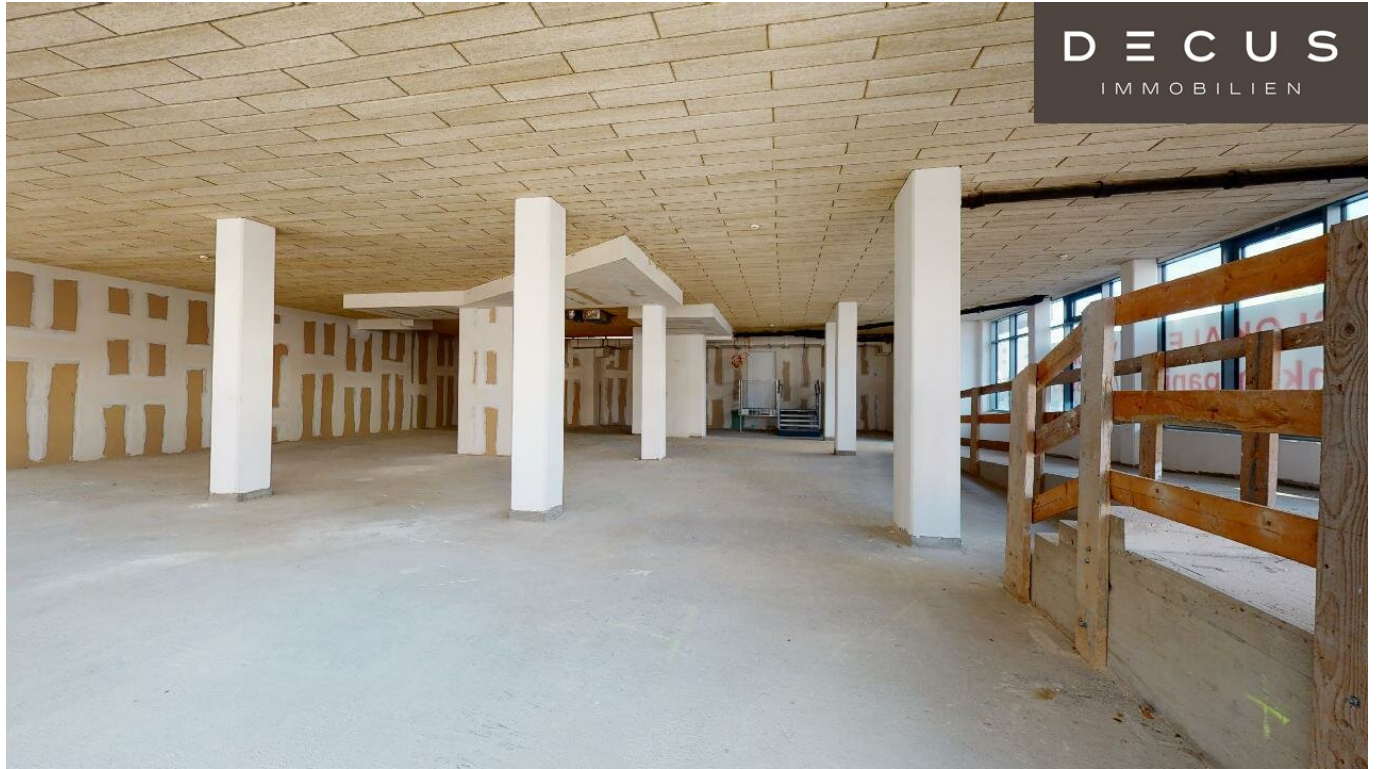
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien



Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einer großzügigen und vielseitig nutzbaren Geschäftsfläche in einer dynamischen und gut angebundenen Lage Wiens? Dann ist dieses attraktive Einzelhandelslokal im 21. Bezirk genau das Richtige für Sie! Mit einer Fläche von **300 m²** bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Handelskonzepte – ob Mode, Technik, Lebensmittel oder Dienstleistung.

Das Lokal besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und die optimale Nutzungsmöglichkeit der Fläche. Die hohen Fensterfronten sorgen für sehr viel **Tageslicht** und schaffen eine einladende Atmosphäre, die Ihre Kunden zum Verweilen einlädt. Die Infrastruktur ermöglicht eine flexible Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse und eine attraktive Warenpräsentation.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Sie erreichen das Geschäftslokal bequem mit Bus und Straßenbahn – so ist Ihr Standort für Kunden und Mitarbeiter bestens erreichbar.

Die Lage punktet zudem mit einer hervorragenden Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Diese dichte Versorgungsstruktur garantiert eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und sorgt für eine lebendige Nachbarschaft.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Mietdauer: 5 Jahre, befristet - mit Verlängerungsmöglichkeit

Bezugstermin:

je nach Ausbau

Ausstattung:

Die **Heiz- und Kühlversorgung** erfolgt zentral. In allen Mietbereichen wurden Vorbereitungen für die Lüftung getroffen.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 21,20m².a

Stellplätze:

In der hauseigenen Tiefgarage gibt es ca. 30 PKW-Stellplätze. Die verfügbare Anzahl an Stellplätzen muss im Einzelfall abgeklärt werden.

Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnlinien 30 und 31 liegen direkt vor dem Haus und bringen Sie rasch zum Verkehrsknotenpunkt Wien Floridsdorf sowie nach Stammersdorf. In der Frauenstiftgasse finden Sie die Buslinie 31A, mit der Sie rasch zur Siemensstraße und zum Kagraner Platz gelangen. Von Floridsdorf aus kommen Sie sehr zügig nach Wien Mitte, zum Hauptbahnhof und zum Praterstern (U1, U2). Mit der U1 sind Sie dann in zwei Stationen in der Wiener Innenstadt. Die Schnellbahnstation "Wien Brünner Straße" erreichen Sie in ca. 15 Gehminuten, beziehungsweise über eine Station mit der Straßenbahn.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap