

## **Gewerbeobjekt in Top-Lage – vielseitig nutzbares Erdgeschoßlokal**



**Objektnummer: 1604/103**

**Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien, Währing         |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbedürftig        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.880,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.880,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Petra Wernegger**

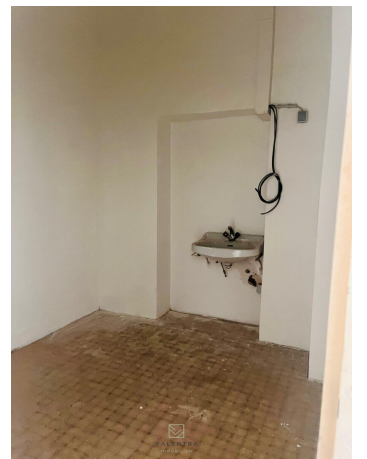
Valentra Immobilien GmbH  
Feldkellergasse 8  
1130 Wien

T 0676 350 7386  
H 0676 350 7386

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









# Objektbeschreibung

## Gewerbeobjekt in Top-Lage – vielseitig nutzbares Erdgeschoßlokal

**Martinstraße | Erdgeschoß | ehemalige Wäscherei | Gesamtmiete € 1.850,- inkl. USt.**

In attraktiver Lage in der **Martinstraße** gelangt dieses Erdgeschoßlokal zur Vermietung.

Das ehemalige Wäschereilokal bietet vielfältige Möglichkeiten für eine neue gewerbliche Nutzung und eignet sich beispielsweise als **Friseursalon, Nagel- oder Kosmetikstudio, Wäscherei, Boutique, Atelier oder Geschäftslokal**.

**KEIN Gastronomiebetrieb erwünscht.**

Das Lokal befindet sich derzeit in einem **renovierungs- bzw. adaptierungsbedürftigen Zustand** und bietet somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten individuell nach den eigenen Vorstellungen und den Anforderungen des jeweiligen Gewerbes zu gestalten.

### Ausstattung

- Erdgeschoßlage
- Stromanschluss vorhanden
- Wasseranschluss vorhanden
- Heizungsverrohrung vorhanden
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- attraktive Lage in der Martinstraße

### Mietkonditionen:

**Gesamtmiete: € 1.850,- pro Monat inkl. USt.**

**Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)**

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten plus 20 %USt.**

Erforderliche **Reparatur-, Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten** sind vom Mieter zu **übernehmen**.

Für die Dauer der Renovierungsarbeiten kann **eine entsprechende Mietreduktion vereinbart werden**.

Das Lokal bietet eine interessante Möglichkeit für Unternehmer, die einen **gut gelegenen Gewerbestandort suchen und diesen nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten**.

**Ideal geeignet für:** Friseur | Nagelstudio | Kosmetik | Wäscherei | Boutique | Atelier | Büro | weitere gewerbliche Nutzung nach Vereinbarung.

**Für weitere Fragen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Mag. Petra Wernegger**

**mail:** [petra.wernegger@valentra.at](mailto:petra.wernegger@valentra.at)

**mobil:** [0676 3507386](tel:06763507386)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap