

**Geschäftslokal (FMZ) in einem frequentierten
Gewerbegebiet nahe Knoten Floridsdorf zu vermieten**



Objektnummer: 7375

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Einzelhandelsladen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	410,80 m²
Lagerfläche:	64,36 m²
Verkaufsfläche:	346,44 m²
Kaltmiete (netto)	5.350,00 €
Kaltmiete	6.542,36 €
Miete / m²	13,02 €
Betriebskosten:	1.192,36 €
USt.:	1.308,47 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

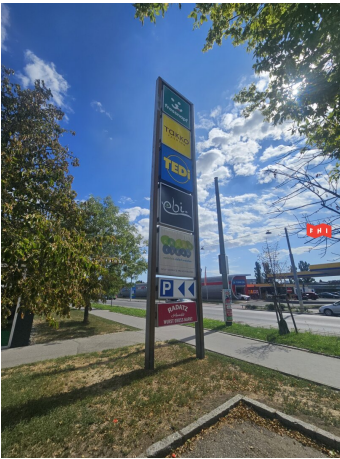
Ihr Ansprechpartner

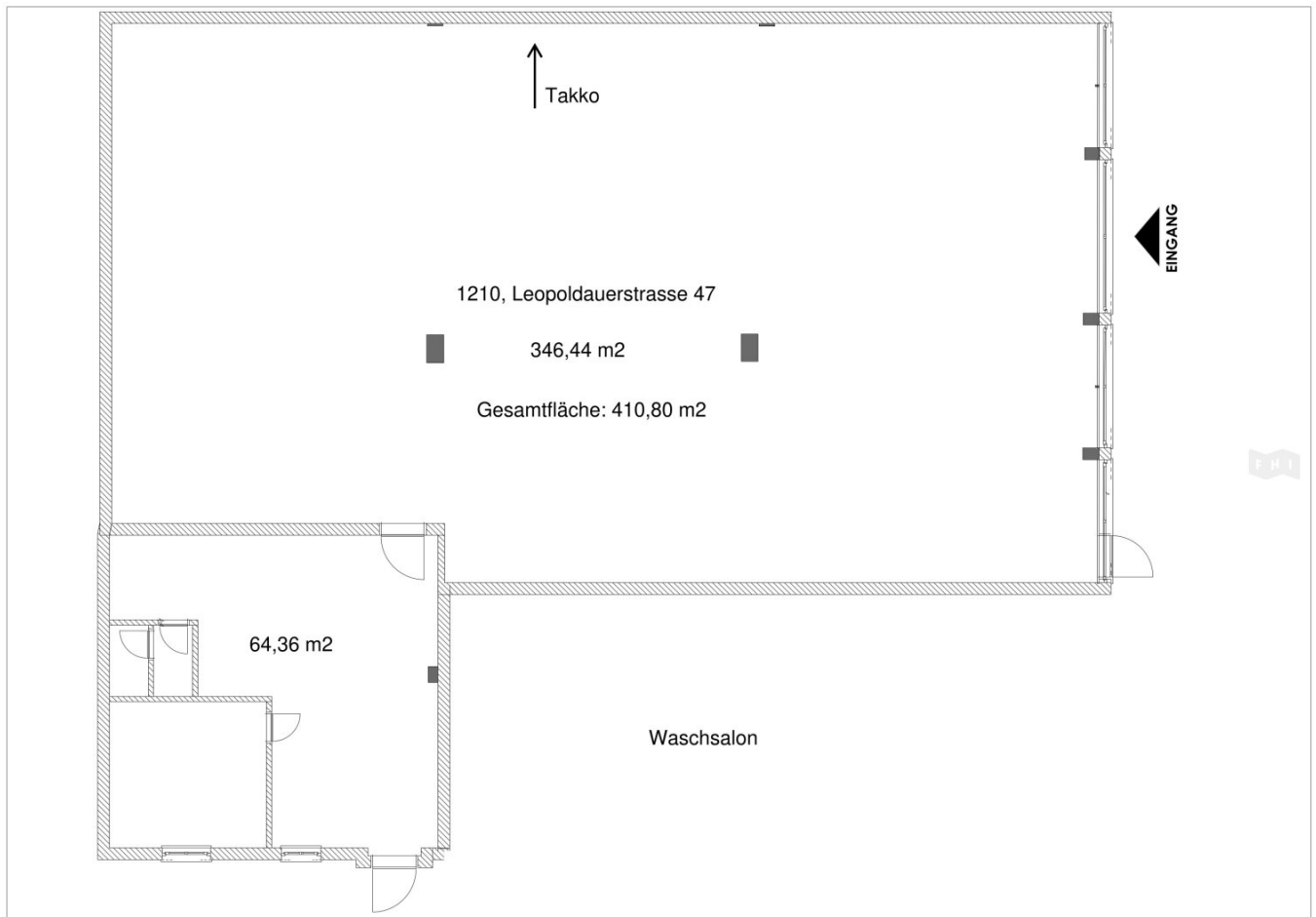


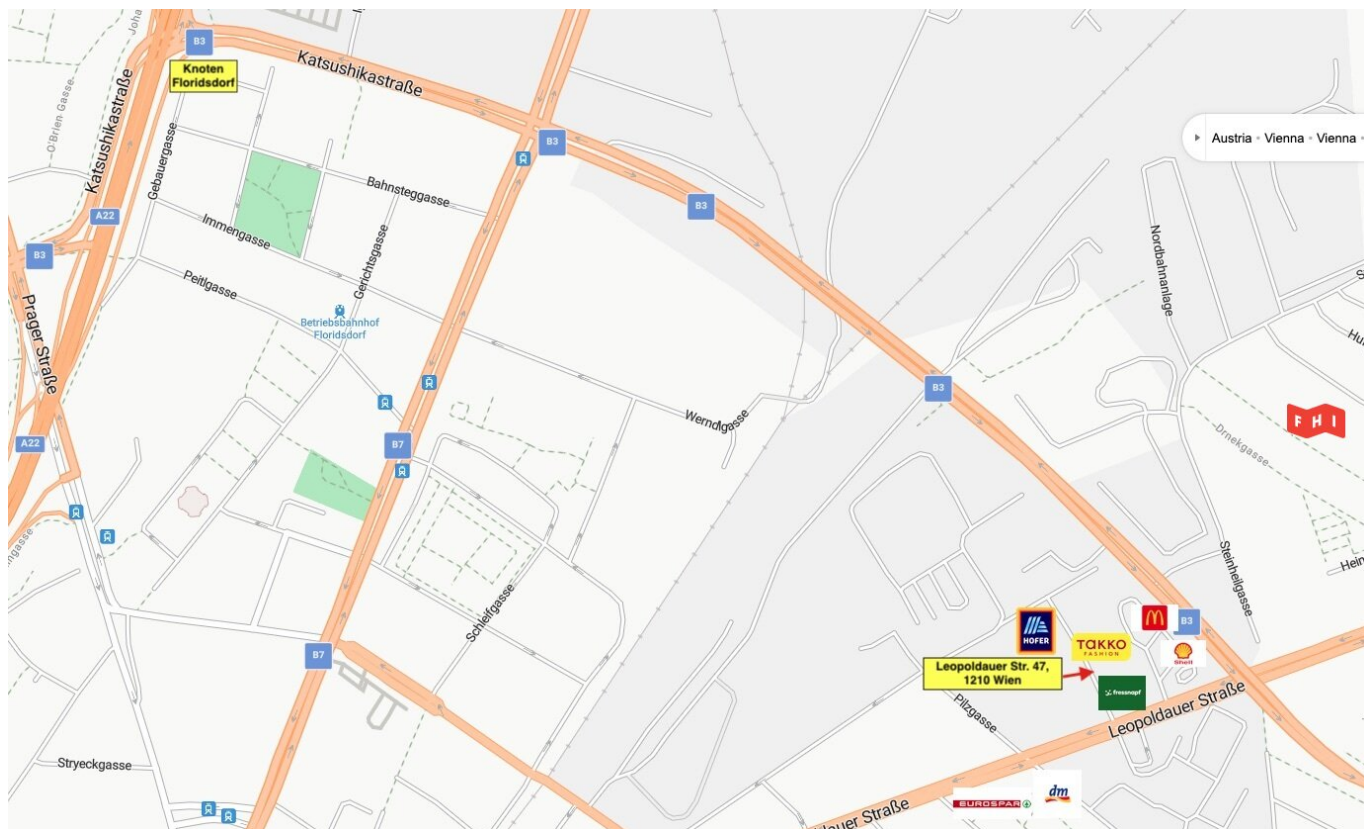
Mag. Gregory Zauner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11







Objektbeschreibung

Ab 01/2027 wird ein Geschäftslokal mit ca. 411 m² (davon ca. 65 m² Nebenfläche für Lager/Teeküche) in einem Fachmarktzentrum nahe Knoten Wien-Floridsdorf in frequentierter Gewerbelage neben Takko, Fressnapf und dem Waschsalon Green & Clean nachvermietet.

Die Geschäftsfläche wurde 2024 haustechnisch erneuert und wird wie steht und liegt übergeben. Das FMZ besteht seit 1999 mit langjährigen Mietern aus unterschiedlichen Branchen und es wird ein unbefristete Mietverhältnis mit einem mehrjährigen Kündigungsverzicht von zumindest 3-5J. avisiert.

Aufteilung:

- Verkaufsfläche ca. 346 m²
- Gesamtfläche ca. 411 m²
- separiertes Lager inkl. Teeküche/Aufenthaltsraum ca. 65 m²

Ausstattung:

- Haupteingang mit Schiebetüre
- Anlieferung seitlich direkt zum Lager (Rolltor)
- PVC Boden
- Gastherme
- Klimaanlage
- Deckenlichtleisten
- öffenbare Deckenlichtkuppel
- Ausreichend Parkplätze vor den Shops

Infrastruktur:

Das FMZ befindet sich in einem Gewerbegebiet nahe dem Knoten Floridsdorf (A22) mit einem angrenzenden dicht verbauten Wohngebiet und einer Gartensiedlung.

Direkt gegenüber befindet sich ein Hofer sowie ein Radatz Grosshandel mit einer asiatischen Gastro (Ebi) daneben und in unmittelbarer Umgebung ein Mc Donald, Eurospar, DM, Lucky Car sowie zwei Tankstellen mit Waschstraße als zusätzlicher Frequenzbringer.

Hinweis: die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap