

Repräsentative Geschäftsadresse in bester Frequenzlage (KEINE GASTRONOMIE)



Strassenansicht

Objektnummer: 6172

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Lagerfläche:	258,00 m²
Verkaufsfläche:	367,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaltmiete (netto)	5.491,05 €
Kaltmiete	6.773,06 €
Betriebskosten:	1.006,47 €
USt.:	1.354,61 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

T +43 676 4963419
H +43 676 9191191

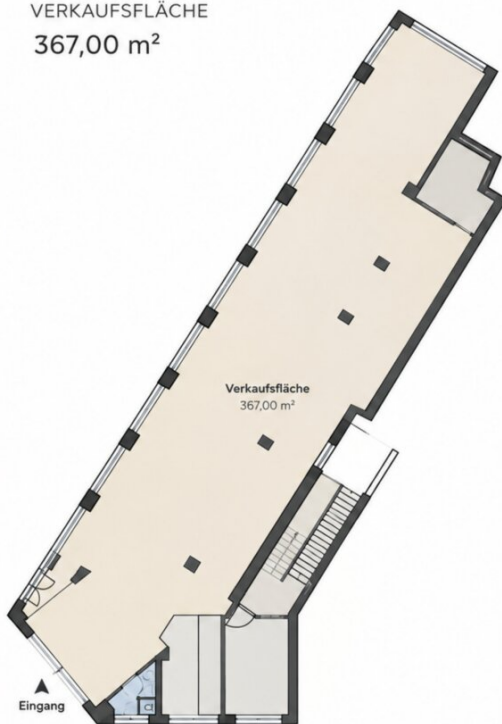






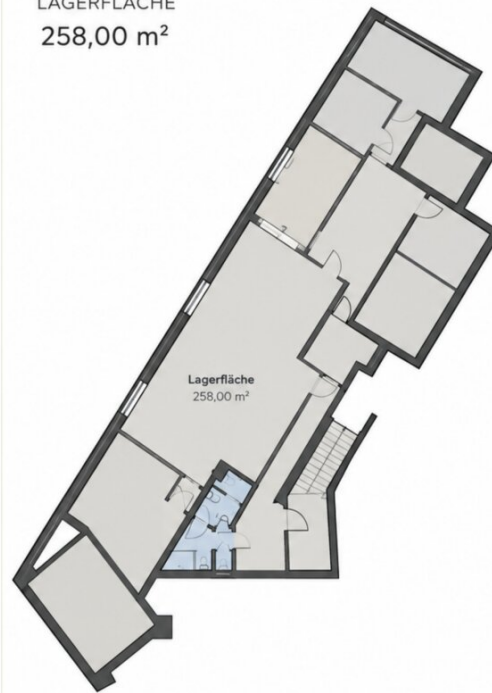
ERDGESCHOSS

VERKAUFSFLÄCHE
367,00 m²



KELLERGECHOSS

LAGERFLÄCHE
258,00 m²

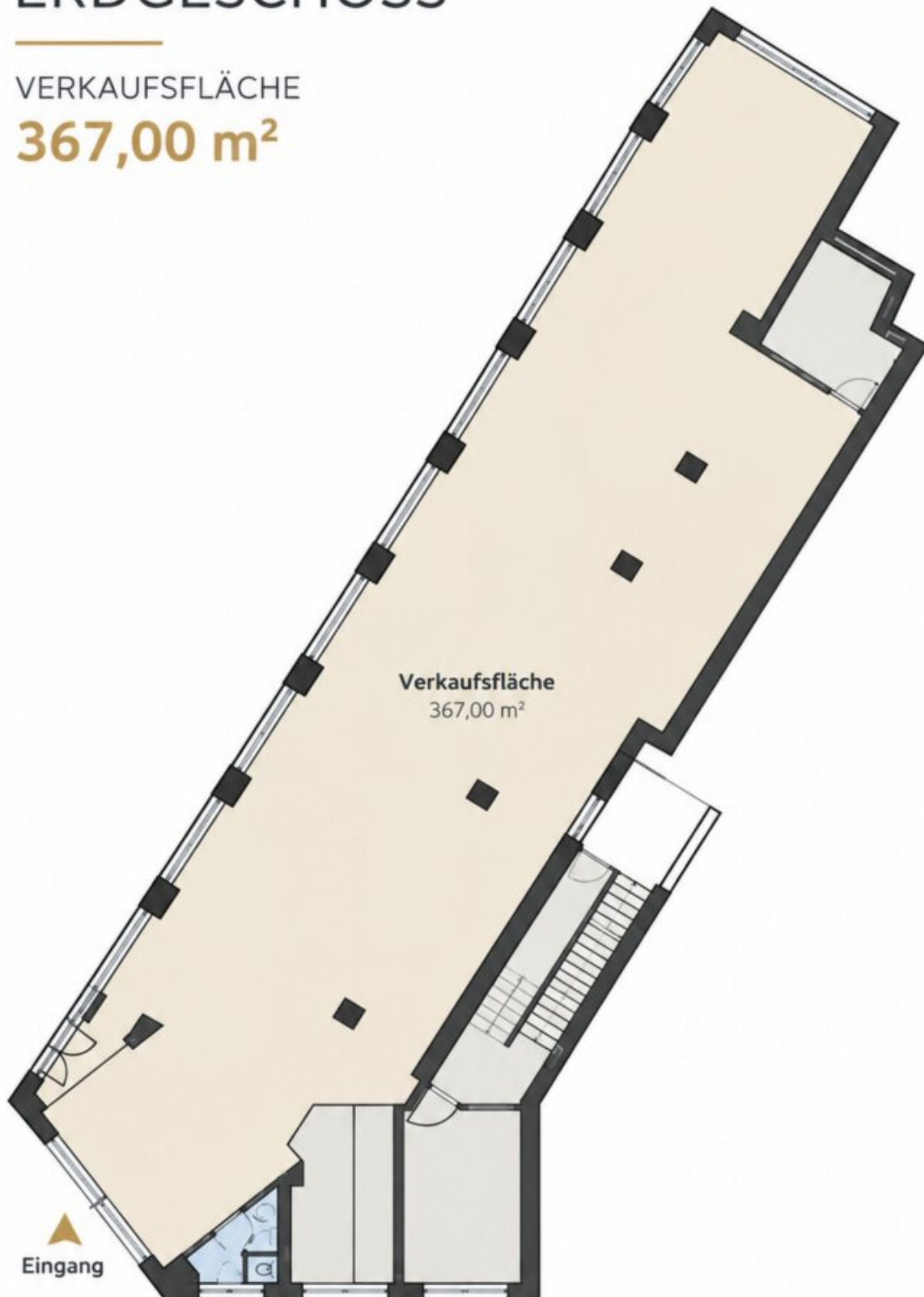


Schematische Darstellung.
Änderungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

VERKAUFSFLÄCHE

367,00 m²

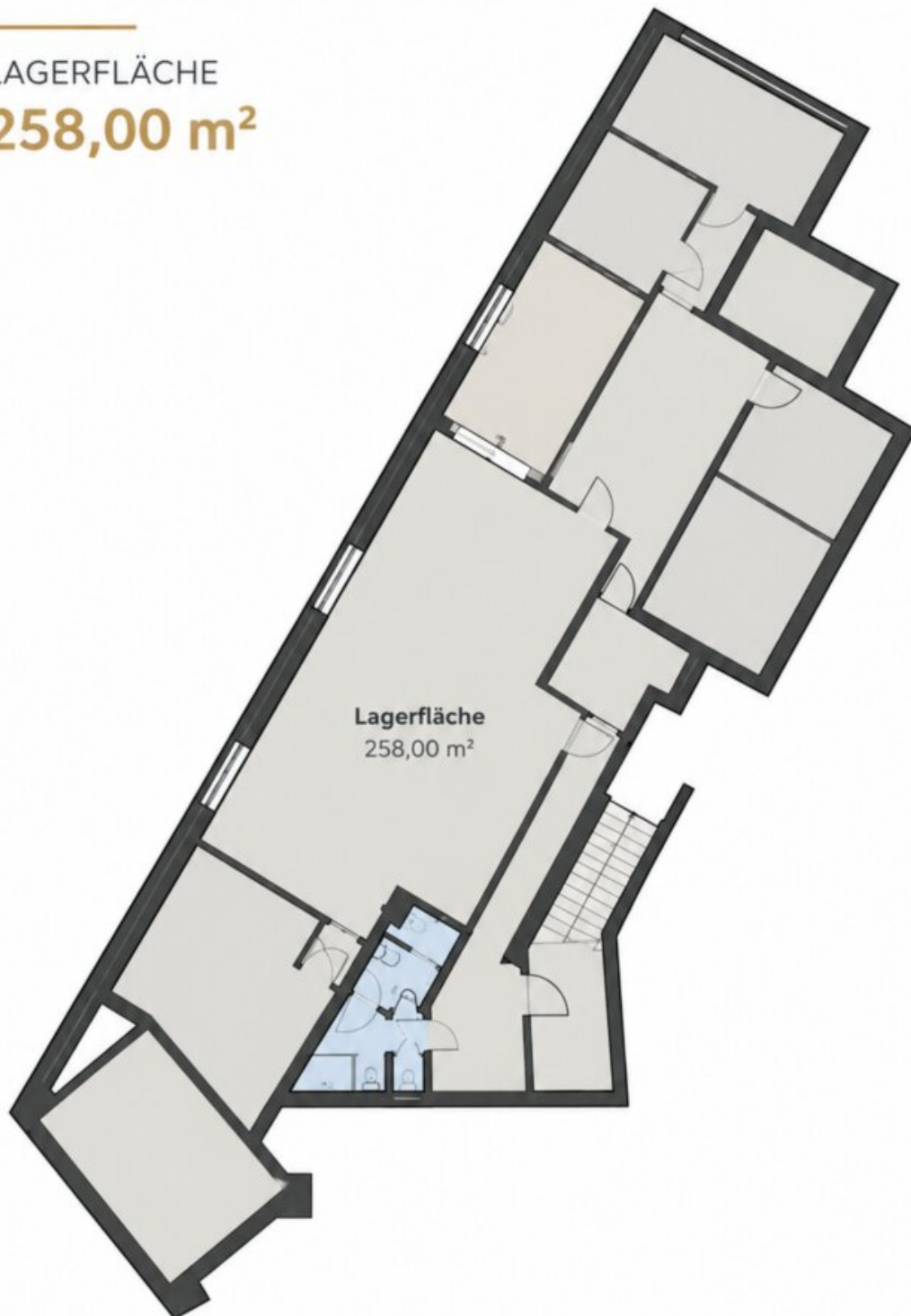


ZAKARYAN & PARTNER
IMMOBILIEN

Schematische Darstellung.
Änderungen vorbehalten.

KELLERGEOSCHOSS

LAGERFLÄCHE
258,00 m²



ZAKARYAN & PARTNER
IMMOBILIEN

Schematische Darstellung.
Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Geschäftslokal vereint exzellente Präsentationsmöglichkeiten mit maximaler Funktionalität:

- **Repräsentative Verkaufsfläche im Erdgeschoss (ca. 367 m²):** Der barrierefreie Straßenzugang empfängt Ihre Kunden direkt auf Gehsteigniveau. Die weitläufige Verkaufsfläche bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten für erstklassige Showrooms, Einzelhandelskonzepte oder moderne Dienstleistungsflächen. Die breite Front garantiert eine optimale Wahrnehmung im Straßenbild.
- **Großzügige Nutz- und Lagerkapazitäten im Untergeschoss (ca. 258 m²):** Das geräumige Kellergeschoss bietet beeindruckende Flächen für eine effiziente Warenlogistik, Archivierung oder Personalräume. Dadurch bleibt die Verkaufsfläche im Erdgeschoss vollkommen entlastet und exklusiv für Ihren Kundenbereich reserviert.

Das Highlight: Hier bietet sich Ihnen eine **erstklassige Standortinvestition**: Sie übernehmen ein **unbefristetes Mietverhältnis gegen eine faire Ablöse von € 60.000,-** – eine seltene Gelegenheit, die Ihnen **langfristige Planungssicherheit** an einem begehrten Standort sichert.

WICHTIG: KEINE GASTRONOMIE!

Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Standort begeistert durch eine erstklassige Vernetzung für Kunden wie auch Mitarbeiter:

- **U-Bahn:** U3-Station **Hütteldorfer Straße** in unmittelbarer Gehdistanz (direkte Anbindung an das Wiener Zentrum).
- **Straßenbahn:** Linien **10** und **49** direkt vor der Tür.
- **S-Bahn:** Bahnhof **Wien Breitensee (S45)** rasch erreichbar.
- **Individualverkehr:** Ausgezeichnete Anbindung an den Gürtel sowie stadtauswärts zur Westautobahn (A1).

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter zp@zakaryan.at für Sie da. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap