

**Kompaktes, attraktives Geschäftslokal/Büro zu einem sehr
fairen Preis – 1220 Wien**



Objektnummer: 199397117

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m ²
Nutzfläche:	37,00 m ²
Lagerfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaltmiete (netto)	649,00 €
Kaltmiete	799,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	159,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH













Objektbeschreibung

In prominenter Lage auf der Esslinger Hauptstraße 26 im 22. Wiener Gemeindebezirk gelangt dieses gut preiswerte und vielseitig nutzbare Geschäftslokal zur Vermietung. Die Immobilie überzeugt durch eine hohe Sichtbarkeit im Vorbeifahrverkehr, ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Objekt-Highlights:

- **Top-Sichtbarkeit & Frequenz:** Erstklassige Lage an einer belebten Hauptstraße mit hoher Frequenz durch Durchzugsverkehr.
- **Alles, was man braucht:** Ein großzügiger Hauptraum mit Platz für 3 bis 4 Arbeitsplätze, ergänzt durch ein eigenes WC.
- **Inklusive Parkplatz (E-Lademöglichkeit):** Ein Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplatz im Innenhof ist bereits in der Miete enthalten. Die Genehmigung für die Installation einer E-Wallbox liegt vor.
- **Attraktive Nachbarschaft:** Direkt gegenüber befindet sich die beliebte Bäckerei/Café Geier – ideal für Kundentermine, kurze Pausen und die Verpflegung Ihres Teams.

Eckdaten & Flächen:

- **Nutzfläche:** ca. 37 m²
- **Heizung:** Gasetagenheizung (Gastherme; jährliche Wartung durch den Mieter)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

Optimal geeignet für: Büronutzungen jeglicher Art (z. B. Agentur, Dienstleister, Vertriebsbüro, Beratung) u. v. m.

Bitte beachten Sie: Aufgrund persönlicher Vorgaben der Eigentümer wird die Fläche nicht an Barbershops vermietet. Es liegt keine Betriebsanlagengenehmigung für Gastronomie vor.

Kostenübersicht:

- **Nettomiete inkl. Betriebskosten & Parkplatz:** € 799,00 / Monat (zzgl. USt.)
- **Strom & Gas:** Direktanmeldung durch den Mieter bei Übergabe
- **Kautiön:** € 3.000,00 (Bar, Überweisung oder Bankgarantie möglich)
- **Maklerprovision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- **Mietvertragsvergebühung:** 1% der Bemessungsgrundlage
- **Vertragsserrichtung:** Nach Vereinbarung
- **Mietdauer:** Vorerst auf 5 Jahre befristet. Bei erfolgreicher Zusammenarbeit ist eine langfristige Verlängerung ausdrücklich erwünscht.
- **Wertsicherung:** Jährliche Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex (VPI).

Optionale Erweiterungsflächen:

2. **Lagerfläche im Hof:** Ungefähr 150 m² Freifläche im Innenhof für € 380,00 / Monat zzgl. USt. zumietbar.
4. **Doppelgarage:** Verschlossene, überdachte Doppelgarage nach Vereinbarung zumietbar.
6. **Erweiterung auf das gesamte Erdgeschoss:** Es besteht die Möglichkeit, die

angrenzende Fläche Top 1 (ca. 101 m² für € 1.599,00 netto inkl. BK und 1 Stellplatz) dazuzumieten. Bei Anmietung des gesamten Erdgeschosses sind insgesamt 2 Hofstellplätze inkludiert.

Kontakt & Besichtigung: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihres geplanten Gewerbes bzw. Unternehmenskonzepts bearbeiten können. Nach Abstimmung mit dem Eigentümer vereinbaren wir sehr gerne umgehend einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass einige Bilder mit KI bearbeitet worden sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap