# Attraktives Geschäftslokal mit flexibler Raumaufteilung in gut frequentierter Lage – 1220 Wien

**Objektnummer: 199397116**

**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:** | 101,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 101,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 150,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 165,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,38 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.349,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.599,00 € |
| **Betriebskosten:** | 250,00 € |
| **USt.:** | 319,80 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

EMPFANG

PRAXIS FÜR MODERNE
ZAHNHEILKUNDE

BEAUTYSTUDIO AM SCHLOSS
Ästhetik & Wellness
ENTSPANNE

4 my

# Objektbeschreibung

In prominenter Lage auf der Esslinger Hauptstraße 26 im 22. Wiener Gemeindebezirk gelangt dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal zur Vermietung. Die Immobilie überzeugt durch hohe Sichtbarkeit im Vorbeifahrverkehr, hervorragende Gestaltungsmöglichkeiten und eine flexible Raumstruktur.

**Objekt-Highlights:**

- **Top-Sichtbarkeit:** Erstklassige Lage an einer belebten Hauptstraße mit hoher Frequenz durch Durchzugsverkehr.
- **Flexible Raumgestaltung:** Die bestehende Grundrissstruktur (Empfang/Wartebereich, 5 Einzelräume, 2 Abstellräume) kann nach Absprache individuell angepasst, umgestaltet oder durch Wanddurchbrüche neu strukturiert werden.
- **Umfangreiche Infrastruktur:** Zahlreiche Wasseranschlüsse im gesamten Objekt verteilt – ideal für praxis- oder studiobezogene Nutzungen. Anpassung des Lichtkonzepts sowie Gestaltung des Außenbereichs möglich.
- **Parkplatz (E-Ladestation möglich):** 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, Laufkundschaft und die Verpflegung Ihres Teams.

**Eckdaten & Flächen:**

- **Nutzfläche:** ca. 101 m² (Außenmaße ca. 14 x 8 m = 112 m²)
- **Heizung:** Gasetagenheizung (Gastherme; jährliche Wartung durch den Mieter)

- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

**Optimal geeignet für:** Gesundheits- und Dienstleistungsgewerbe wie z. B. Physio- oder Psychotherapiepraxen, Massage- oder Nagelstudios, Kosmetik, Solarien, Allgemeines Beautystudio, Büros für Elektriker oder Installateure sowie jegliche Art von Einzelhandel u. v. m.

*Bitte beachten Sie: Aufgrund persönlicher Vorgaben der Eigentümer wird die Fläche nicht an Frisör / Barbershops vermietet.*

*Es liegt **keine Betriebsanlagengenehmigung für eine Gastronomie** vor.*

**Kostenübersicht (Top 1):**

- **Nettomiete inkl. Betriebskosten & Parkplatz:** € 1.599,00 / Monat (zzgl. USt.)
- **Strom & Gas:** Direktanmeldung durch den Mieter bei Übergabe
- **Kaution:** € 6.000,00 (Bar / Überweisung / Bankgarantie möglich)
- **Maklerprovision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- **Mietvertragsvergebührung:** 1% der Bemessungsgrundlage
- **Vertragserrichtung:** Nach Vereinbarung
- **Mietdauer:** Vorerst auf 5 Jahre befristet. Bei erfolgreicher Zusammenarbeit ist eine langfristige Verlängerung ausdrücklich erwünscht.
- **Wertsicherung:** Jährliche Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex (VPI).

**Kontakt & Besichtigung:** Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihres geplanten Gewerbes/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