

**PROVISIONSFREI! IHRE GESCHÄFTSIDEES! UNSERE
TERRASSE! DER SEE IST SCHON DA!**



Objektnummer: 3330

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 72
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Nutzfläche:	297,35 m ²
Lagerfläche:	17,41 m ²
Verkaufsfläche:	297,35 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	52,57 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.758,00 €
Kaltmiete	5.481,61 €
Betriebskosten:	626,00 €
USt.:	1.096,32 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

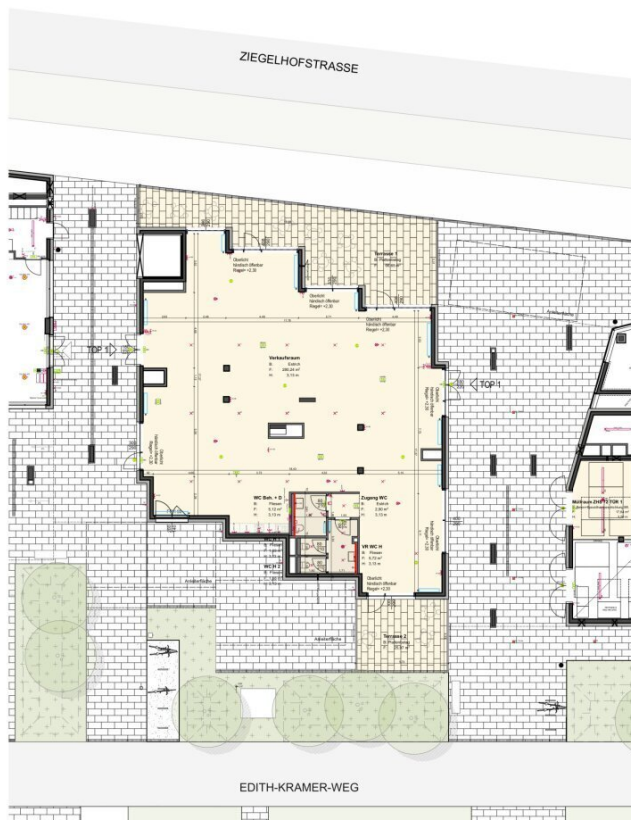
T +43 660 340 32 29











Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/31
T +43 1 546 58 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP:	1
GESCHOß:	Erdgeschoß
Nutzfläche	297,35m²
Terrasse	92,62m²
Müllraum	17,64m²
Lager im UG	17,41m²
Technikraum im UG	44,17m²

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:200
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 1/3



Innsicht der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Pottieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



TOP:	1
GESCHOß:	Untergeschoß
Lager	17,41 m²
Technikraum	44,17 m²

STAND: 06.09.22



**GERNER
GERNER
PLUS.**



LEGENDE

Starkstrom

	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
	Rasier-Steckdose
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
	CEE-Steckdose 5polig
	Schuko-Steckdose schaltbar
	Ausschalter
	Ausschalter 2-pol.
	Ausschalter 3-pol.
	Serienschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Doppel-Wechselschalter
	Taster 1-fach
	Thermostat
	Abstelltaster
	Zugtaster
	Meldeleuchte
	Bewegungsmelder

	Dimmer-Schalter
	Dimmer-Taster
	Kontroll-Schalter
	Jalousie-Drehschalter
	Drehzahlsteller
	Lampen-Wandauslaß
	Lampen-Deckenauslaß
	Strahler mit Beweg.-Melder
	Stromanschluss 3polig
	Stromanschluss 5polig
	Jaousie-/Motoranschluss
	E-Herdanschluss
	Doppeltaster
	Jalousie-Schalter
	UP- Anschlussdosen 5 pol.
	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
	Rauchmelder Batteriebetrieben
	E-Verteiler
	Bewegungsmelder 360°

	Planbeschriftung
DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
E	Dose auf der Decke für BRE Vorbereiten
	Heizkörper
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

	Sicherheitsbeleuchtung
	Aufheller/Sicherheitsleuchte ohne Piktogramm
	Rettungszeichenleuchte mit Piktogramm

Medien/Schwachstrom

	Klingeltaster SPA
	GSA Audio-Innensprechstelle
	A1-Telekom-Leerdose
	SAT-Leerdose
	WE-Leerdose
	Leerdose
	Medienverteiler

Abkürzungen

KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 3/3

**KAUF
DEIN
HAUS**

Objektbeschreibung

297 m², eine großzügige Terrasse und der Badeteich direkt vor der Tür. Viel Platz also für eine gute Idee – und vielleicht für genau das Konzept, das im Viertel noch fehlt.

Die großzügige Geschäftsfläche im modernen Stadtquartier Berresgasse lässt sich **vielfältig nutzen**. Ob **Café, Bistro oder Restaurant, Geschäft, Ordination, Praxis, Studio oder Dienstleistungsbetrieb** – vieles ist denkbar.

Das besondere Extra: die rund **93 m² große Terrasse mit Seeblick**. Ob Gastgarten, Außenbereich oder einfach ein schöner Platz zum Durchatmen – hier lässt sich einiges daraus machen.

Und auch das Umfeld passt: Das Quartier ist bereits bewohnt und rundherum tut sich einiges. Wohnungen, Grünflächen, Freizeitangebote und Nahversorgung sorgen für Leben im Viertel. Der **Badeteich Hirschstetten liegt direkt vor der Tür**, die Blumengärten Hirschstetten sind ebenfalls ganz in der Nähe.

Auf einen Blick

- ca. **297 m² Geschäftsfläche**
- ca. **93 m² Terrasse mit Seeblick**
- **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**
- geeignet für **Gastronomie, Geschäft, Ordination, Praxis, Studio & Dienstleistungen**
- direkt am **Badeteich Hirschstetten**
- modernes, bereits bewohntes Stadtquartier
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Sie haben die Idee – den Platz gibt's schon. Und den See gleich dazu.

Vielleicht wird hier das nächste Lieblingscafé eröffnet. Vielleicht eine Ordination, ein neues Geschäft oder eine Kinderkrippe. **Was daraus wird, entscheiden Sie.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <475m

Klinik <800m

Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <125m

Universität <2.650m

Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <550m

Post <800m

Polizei <875m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <1.200m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap