

**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



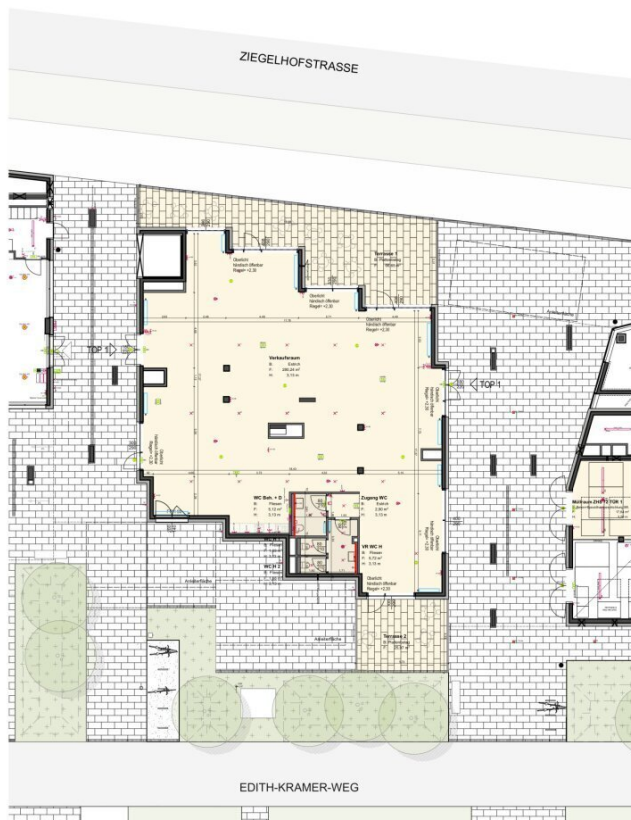












Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

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
0m 1m 5m 10m



**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, Pottierien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/51
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



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

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:100
INDEX



**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
- Kontrol-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 Drehtlügel
- 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 <3.075m

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