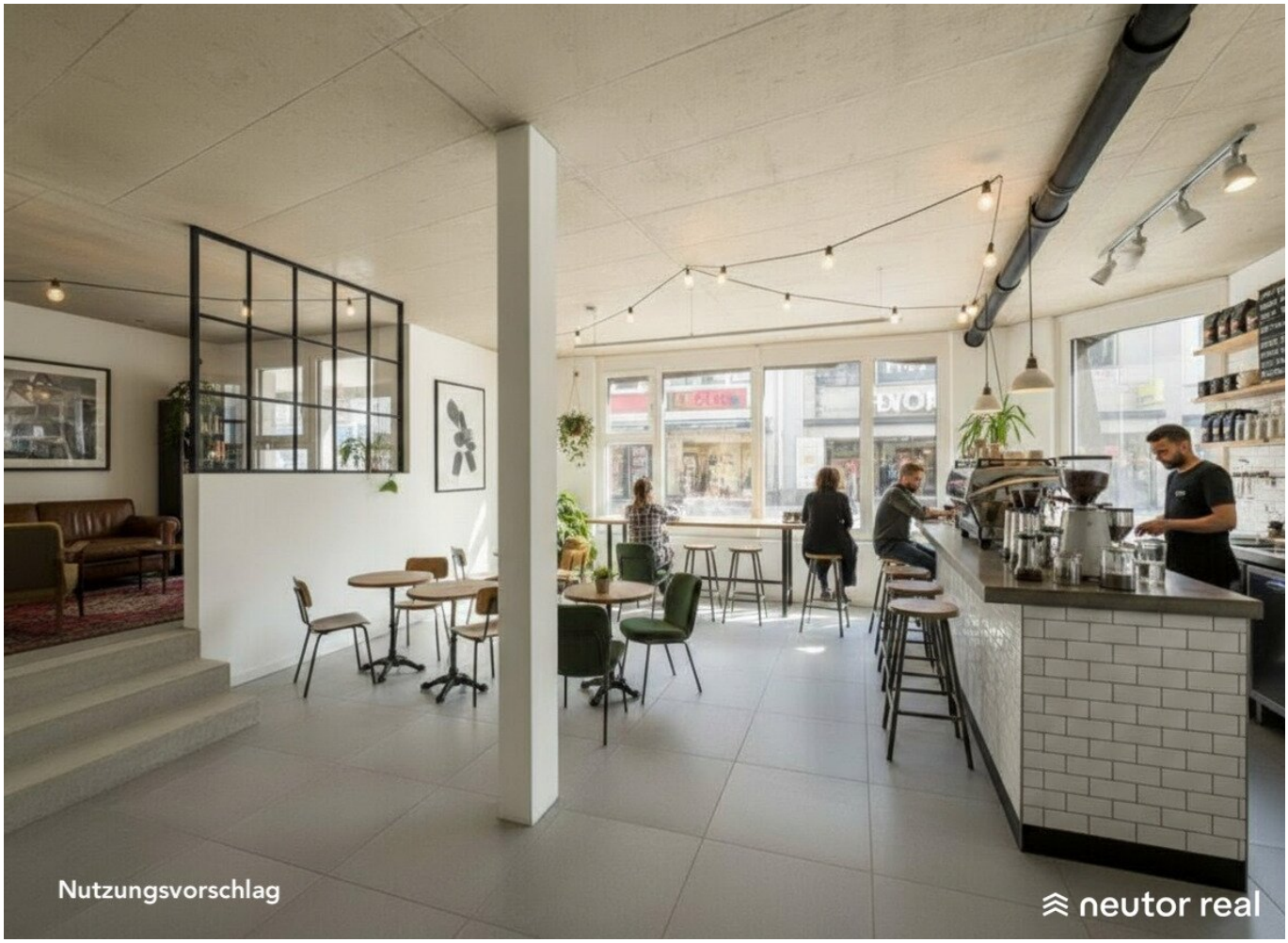
ERSTBEZUG ECKLOKAL IN TOP-FREQUENZLAGE | NÄHE U3 ENKPLATZ | 1110 WIEN



Objektnummer: 5207

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,23 m²
Gesamtfläche:	97,23 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaltmiete (netto)	1.785,82 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Miete / m²	21,97 €
Betriebskosten:	204,18 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

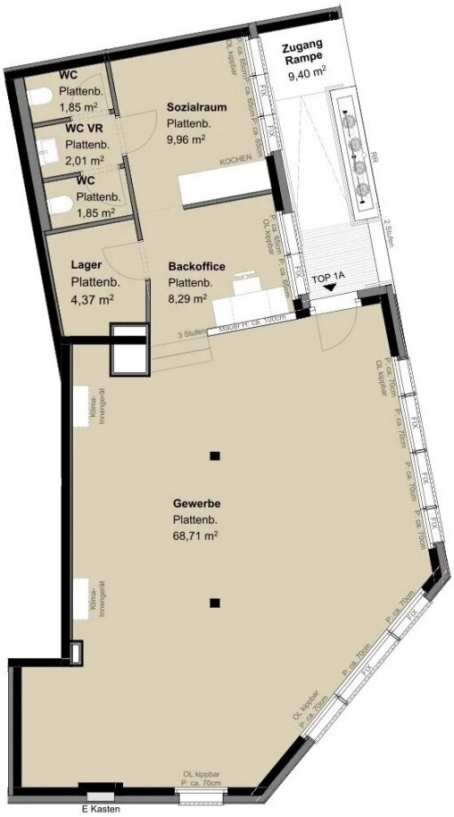
neutor real

neutor real

LiBRO
neutor real

LIBRO
neutor real

neutor real



ANSICHT SÜD

ANSICHT SÜDOST

ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS

Sedlitzkygasse 47, 1110 Wien
Grillgasse 12

Top 1A - Geschäftslokal Erdgeschoß

Nutzfläche 97,04m²

ANGST
ARCHITEKTUR ZT-GMBH

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2 3 4m

N

DATUM: 28.07.2025 INDEX:

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

LEGENDE: P: Parapet, P=G: verglastes Parapet, FIX: Fixverglasung, DFF: Dachflächenfenster, OL: Oberlicht

Objektbeschreibung

Ihr neuer Standort nahe U3 Enkplatz – Top-Frequenzlage in 1110 Wien

Zur Vermietung gelangt dieses **attraktive Eckgeschäftslokal** in einem modernen Neubau in der Grillgasse / Sedlitzkygasse. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihr Retail-Konzept, Ihr Café, Showroom oder Bürostandort.

Eingebettet in eine **stark frequentierte Lage** nahe der Simmeringer Hauptstraße sowie direkt **gegenüber dem EKZ Simmering**, besticht dieses Erdgeschoss-Lokal durch seine **hervorragende Sichtbarkeit** und die **großzügige Glasfront**. Die Immobilie befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zur **U3-Station Enkplatz**. Lassen Sie sich von diesem vielseitigen Standort begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der **Fläche mit insgesamt ca. 97 m²**. Sie betreten das Objekt ebenerdig mit direktem Zugang von der Straße. Die offen gestaltete Raumstruktur ermöglicht eine **flexible Nutzung** sowohl für Retail als auch für Gastronomie. Die großzügige Fensterfront sorgt für ein **helles, freundliches Ambiente** und optimale Werbemöglichkeiten. Anlieferungen sind bequem direkt vor dem Haus möglich.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

Infrastruktur:

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Enkplatz sowie zur Simmeringer Hauptstraße mit einem reichhaltigen Angebot an Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben. Eine exzellente öffentliche Erreichbarkeit sowie eine hohe Fußgängerfrequenz sind durch die U-Bahn-Anbindung und das nahegelegene EKZ Simmering gegeben.

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: ca. 97 m²
- Multifunktional nutzbar (Retail & Gastronomie möglich)

- Großzügige Glasfront
- Ecklokal mit hoher Sichtbarkeit
- Freundliches, helles Ambiente
- Anlieferung direkt vor dem Objekt möglich

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

Konditionen:

Gesamtmiete netto inkl. BK: EUR 1.990,00

Betriebskosten netto: EUR 204,18

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 BMM zzgl. 20 % USt.

Befristung: 5 Jahre

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at **zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap