# IHR NEUER GESCHÄFTSSTANDORT IN TOPLAGE - Modern, großzügig und vielseitig nutzbar nähe Elterleinplatz




IHR NEUER GESCHÄFTSSTANDORT IN TOPLAGE - Modern, großzügig und vielseitig nutzbar nähe Elterleinplatz

## Objektnummer: 5507

## Eine Immobilie von Lifestyle Properties

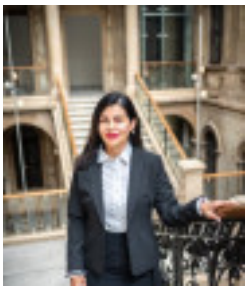
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 146,68 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 110,55 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 20,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,73 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.579,51 € |
| **Kaltmiete** | 1.946,21 € |
| **Betriebskosten:** | 366,70 € |
| **USt.:** | 389,24 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Itana Pavicevic**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

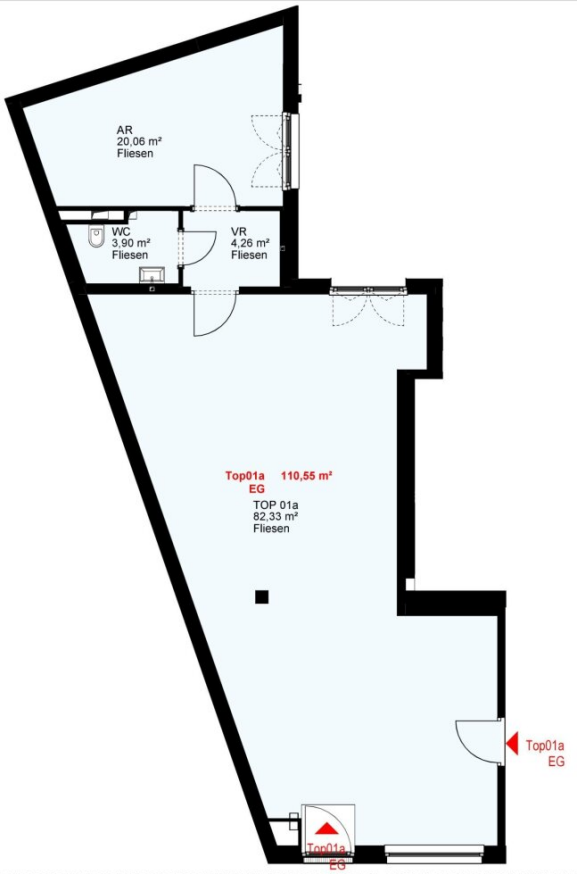

LIFESTYLE
PROPERTIES

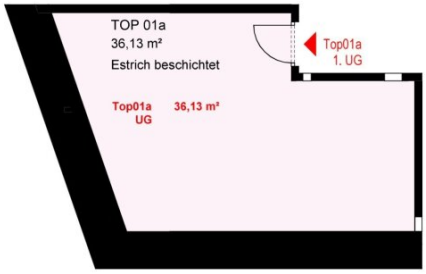

LIFESTYLE
PROPERTIES

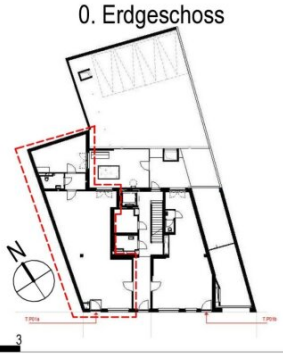

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES




PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHRGEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

0 1 2 3

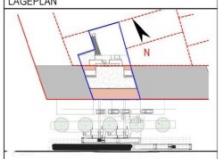
# VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

## TOP 01a

| Top | Name | Wohn-Fläche | Terrasse/Balkon Fläche |
|---|---|---|---|
| **1. Untergeschoss** | | | |
| TOP 01a | TOP 01a | 36,13 m² | 0,00 m² |
| **0. Erdgeschoss** | | | |
| TOP 01a | AR | 20,06 m² | 0,00 m² |
| TOP 01a | TOP 01a | 82,33 m² | 0,00 m² |
| TOP 01a | VR | 4,26 m² | 0,00 m² |
| TOP 01a | WC | 3,90 m² | 0,00 m² |
| **GESAMT** | | **110,55 m²** | |

LAGEPLAN




STAND: April.2025

# VERMARKTUNGSPLAN

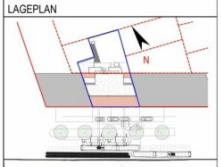
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES



## NORDANSICHT

NORDANSICHT

LAGEPLAN




PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBRESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

0 1 2 3 4 5

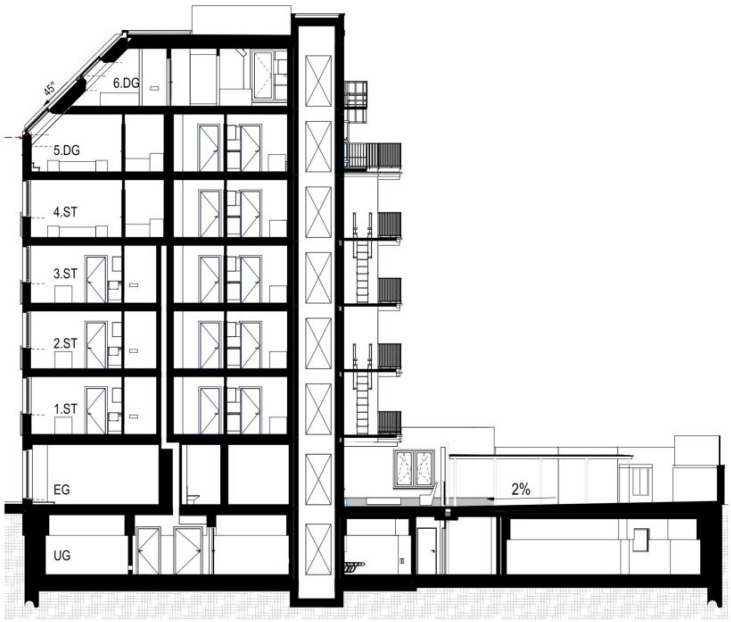
N

STAND: April.2025

# VERMARKTUNGSPLAN

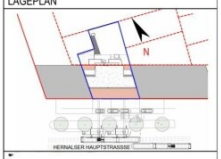
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Schnitt




## Schnitt

LAGEPLAN




PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBRESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

0 1 2 3 4 5

N

STAND: April.2025

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnlich attraktive Geschäftsfläche in der Nähe des Elterleinplatzes im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk. Auf großzügigen 146,68 m² eröffnet sich hier eine vielseitige Möglichkeit, Ihre Geschäftsidee an einem etablierten und lebendigen Standort zu verwirklichen.

Ob exklusives Geschäftslokal, Einzelhandel, stilvoller Schauraum, modernes Studio, Beratungszentrum oder repräsentativer Standort für unterschiedliche Dienstleistungskonzepte – die Fläche bietet beste Voraussetzungen für eine Vielzahl geschäftlicher Nutzungsmöglichkeiten.

Das moderne Neubauobjekt aus dem Jahr 2022 befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch seinen direkten Zugang von der Straße sowie eine attraktive Präsenz und gute Sichtbarkeit im Straßenbild. Beste Voraussetzungen also, um Ihren neuen Geschäftsstandort von Anfang an nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und Ihrem Unternehmen einen überzeugenden Auftritt zu verleihen.

Die Geschäftsfläche besticht durch ihre großzügige Gestaltung und ihre zweiseitige Ausrichtung. Große, öffenbare Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht, schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten zugleich eine attraktive Präsentationsmöglichkeit für Ihr Unternehmen. Der offen und vielseitig nutzbare Verkaufsbereich mit rund 110,55 m² wird durch eine separate Lagerfläche von ca. 36,13 m² ideal ergänzt.

Auch die Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Komfort: Fliesenböden mit Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die Klimaanlage zu jeder Jahreszeit für optimale Arbeitsbedingungen sorgt. Eine moderne, arbeitsplatzgerechte Beleuchtung rundet das Angebot ab. Der Erstbezug bietet Ihnen darüber hinaus die besondere Möglichkeit, Ihre Räumlichkeiten ganz nach dem eigenen Markenauftritt und den Anforderungen Ihres Geschäftskonzepts zu gestalten.

Die Lage in der Hernalser Hauptstraße bietet ein attraktives Umfeld mit ausgezeichneter

Nahversorgung und einer gewachsenen Geschäftsstruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten sowie Supermärkte, Bäckereien und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Geldautomaten, Post und weitere wichtige Einrichtungen ergänzen die hervorragende Infrastruktur des Standorts.

Für eine komfortable Erreichbarkeit sorgen die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel. Bus- und Straßenbahnlinien sowie U-Bahn und Bahnhof befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine gute Anbindung für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter.

Eine Geschäftsfläche mit vielen Möglichkeiten: modern, großzügig, lichtdurchflutet und in einer lebendigen Wiener Geschäftsstraße gelegen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihrem Unternehmen einen neuen Standort mit Charakter und Entwicklungspotenzial zu geben. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Fläche persönlich präsentieren zu dürfen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap