Hohe Sichtbarkeit und Frequenz | Geschäftslokal Ecke Josefstädterstraße-Gürtel | Lastenaufzug & U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 5231

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	170,11 m²
Gesamtfläche:	272,90 m²
Lagerfläche:	102,79 m²
Verkaufsfläche:	170,11 m²
WC:	2
Keller:	102,79 m²
Kaltmiete (netto)	4.097,45 €
Kaltmiete	4.800,00 €
Miete / m²	15,01 €
Betriebskosten:	601,09 €
Sonstige Kosten:	101,46 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


Apotheke - Ihr
neutor real

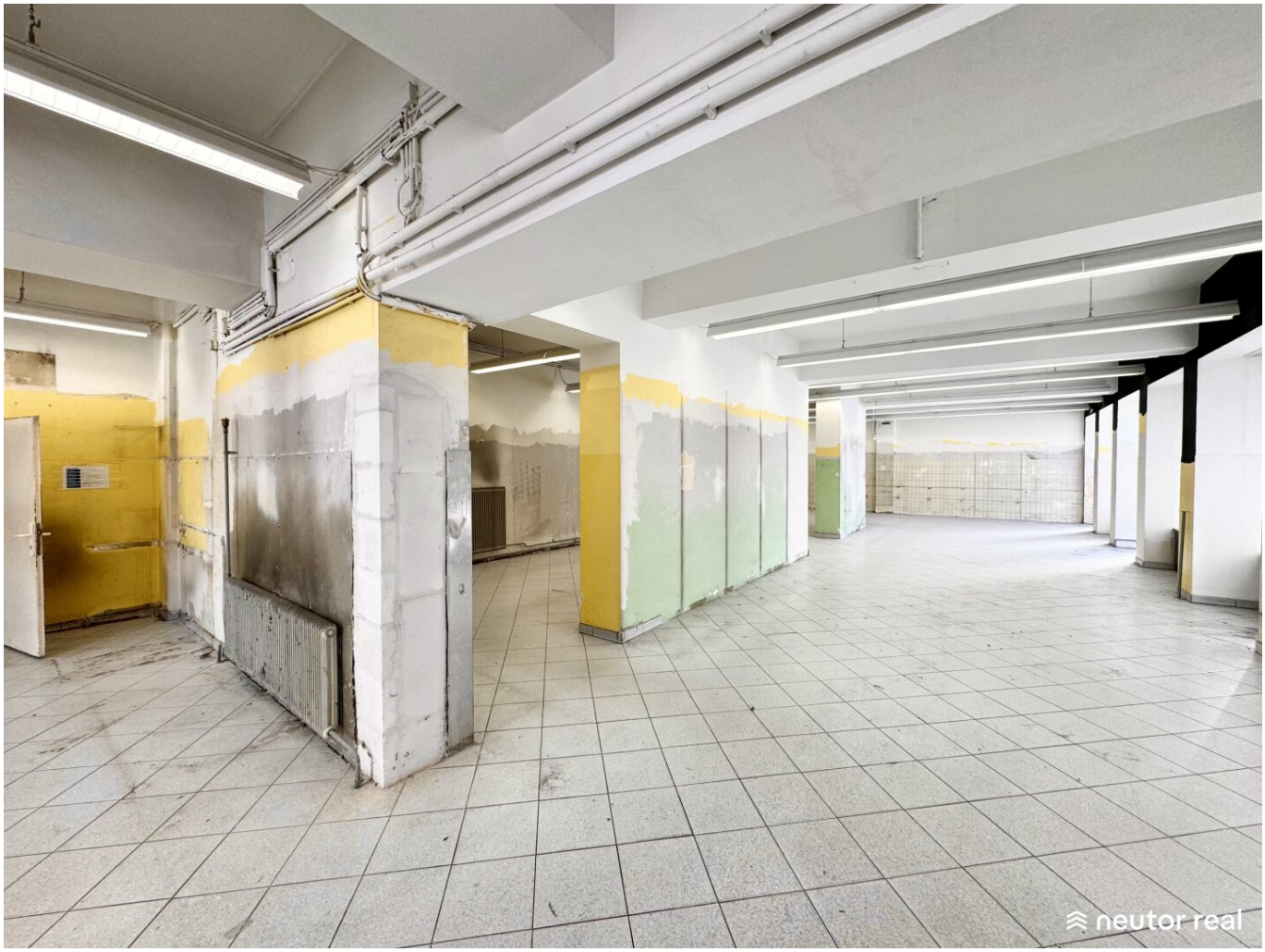

KI-bearbeitet
neutor real

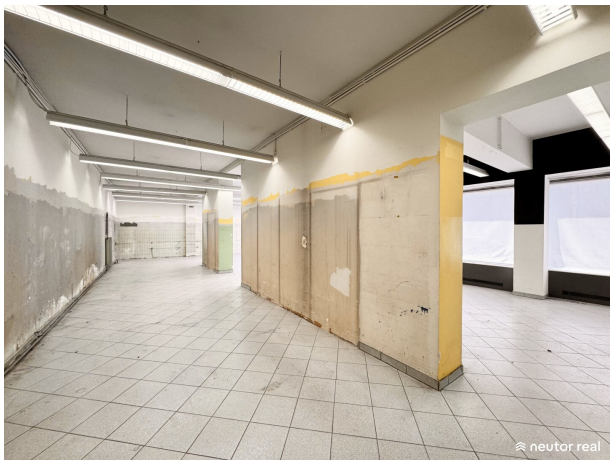

MODE
neutor real


KI-bearbeitet
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

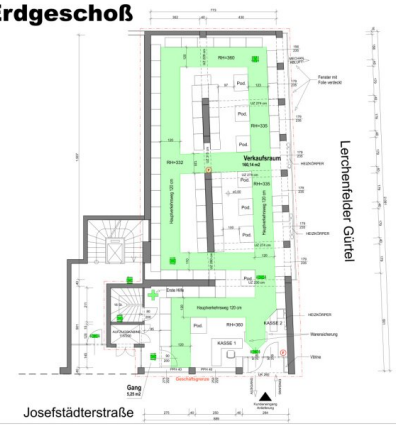

neutor real


neutor real

Keller



Erdgeschoß



Belichtungsflächen

Bemäßgte Belichtungsfläche 15,01 m2

15,83 m2 Fenster weiß (nicht belichtet)
11,66 m2 Fenster rahm
5,00 m2 Eingang + Oberlichte

33,54 m2 Belichtungsfläche gesamt

Belüftungsflächen

Bemäßgte Belüftungsfläche 5,29 m2

4,54 m2 Eingangstüren

4,24 m2 Belüftungsfläche gesamt
exp. mech. Abluft im hinteren Verkaufsraum 1400 m3/h
gem. Datenblatt

Geschoss	Raumnamen	Fläche
Kellergeschoß		
	Stiegenhaus	6,17
	Absteilraum	28,39
	Absteilraum	43,60
	D-WC	1,28
	H-WC	1,28
	Gang	7,28
	H-WC	1,28
	Lager	3,24
	Triebwerkr.	2,24
	WR	1,66
	WR	1,66
		102,79 m2
Erdgeschoß		
	Verkaufsraum	164,66
	Gang	5,53
		170,11 m2
		272,90 m2

Einreichplan

zur Betriebsstättengenehmigung

Projekt	Libro Filiale Nr. 89
Adresse	1080 Wien, Josefstädterstraße 105
Grundstücksdaten	KG 1005, EZ 938, GstNr. 404/31
Bauherr	LIBRO Handelsgesellschaft mbH 2353 Guntramsdorf, Industriestraße 7a
Grundstücks-eigentümer	Gemäss beiliegendem Grundbuchsauszug
Planung	DIWAHN ZT GmbH architekten Architekt Dipl.Ing. Sigmar Gasser Befugnis gemäß ZTG Rüdengasse 20/7/12, 1030 Wien T +43-1-9604141 DW, office@diwahn.com
Behördenvermerke	

Planinhalt	Erdgeschoß, Keller		Legende	Bestand Abbruch Mauerwerk Beton Holz Dämmung
Gez.	Maßstab	Dat.	Proj.Nr.	Index
nuss	1:100	13.02.2012	901002_eing_01	C

Objektbeschreibung

Willkommen im 8. Bezirk!

Ihr neuer Gewerbestandort am Lärchenfelder Gürtel

Attraktives Geschäftslokal / Büro / Praxis in der Josefstadt – Ihre perfekte Geschäftslocation wartet auf Sie!

Diese gepflegte **Erdgeschossfläche** mit großzügigen **170,11 m²** bietet Ihnen alle Voraussetzungen, um Ihr Gewerbe erfolgreich zu etablieren. Die Immobilie, vormals LIBRO, besticht durch ihre hervorragende Lage in einem lebendigen und **gut frequentierten** Bezirk Wiens, der durch seine Nähe zu zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof eine exzellente Erreichbarkeit garantiert.

Mit einer monatlichen Miete von 4.800,00 € erhalten Sie einen optimal geschnittenen Geschäftsraum, der durch praktische Details wie zwei getrennte WCs und drei Abstellräume im Kellergeschoss sowie einen eigenen Lastenaufzug besticht. Die Ausstattung mit Fliesenboden, Gas-Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine professionelle Atmosphäre, die Ihre Kunden überzeugen wird.

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

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 272,90 m²
- EG: 170,11 m²
- KG: 102,79 m²
- 2 getrennte WCs
- 1 Teeküche im KG möglich

- 3 Abstellräume
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- eigener Lastenaufzug vorhanden

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

Konditionen:

Gesamtmiete netto inkl. BK € 4.800,00 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 601,09

Liftkosten netto: € 101,46

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Vergebührung: € 3.456,00

Befristung: 5 Jahre

Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Lage + Infrastruktur:

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Besucherfrequenz. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen, was das Einzugsgebiet zusätzlich erweitert.

Auch die Versorgung im Alltag ist gesichert – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und erhöhen die Attraktivität Ihres Standorts. Diese Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hochwertiger Ausstattung macht diese Einzelhandelsfläche zur idealen Wahl für Ihr Business.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap