

**Großzügiges, modernes Geschäftslokal / Büro / Praxis mit großen Auslagenflächen Nähe Hütteldorfer Straße!**



**Objektnummer: 1214004**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	142,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.848,08 €
<b>Kaltmiete</b>	2.193,79 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	0,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,71 €
<b>USt.:</b>	438,76 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Grazia Belmar**

Ticon Immobilienservice  
Phorusgasse 2  
1040 Wien

T 0699/10808182  
H 0699/10808182  
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **Modernes Geschäftslokal mit großen Auslagenfronten Nähe Hütteldorfer Straße!**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein 142,16 m<sup>2</sup> modernes Geschäfts-Bürolokal **in frequentierter Lage**. Das Objekt ist sehr hell und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Dieses Lokal ist hervorragend geeignet als z.B. Bioladen, Arztpraxis, Großraumbüro etc.

### **Raumaufteilung:**

1 sehr großer Verkaufs-Büroraum in L-Form mit großen Glasfronten

über den 2 Eingang ( Stiegenhaus ) ist ein großzügiger Vorraum begehbar

1 Nebenraum

Küche mit allen Anschlüssen

Toilette

### **Ausstattung:**

Steinboden

Gasetagen/Fußbodenheizung

elektrischer Rollladen

Beleuchtung

2 Ventilatoren

**Das Lokal ist ab sofort verfügbar und wird branchenfrei ( KEINE GASTRO ) in unbefristeter Hauptmiete ablösefrei vermietet!**

**Das Lokal könnte um 77,63 m<sup>2</sup> erweitert werden, da das Nebenlokal auch zu vermieten ist.**

**Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und 20% Mwst: € 2.632,55**

**Kaution € 3 Bruttomonatsmieten**

### **Provision 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. 20% Mwst**

Für Fragen oder Besichtigungswünsche kontaktieren Sie bitte **Frau Belmar +43 699 10808182** oder **Herrn Mag.Weiss +43650 22 85 695, weiss@belmar.at**

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht ihre Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap