

## 2 Monate Mietfreiheit für geräumiges Geschäftslokal in Top-Lage

**GEWERBEIMMOBILIE  
ZU VERMIETEN**

**VERMIETER:IN BITTET UM DISKRETION!**

**UNS LIEGT DER SCHUTZ DER PRIVATSPHÄRE UNSERER KUND:INNEN UND  
GESCHÄFTSPARTNER:INNEN SEHR AM HERZEN!**

AUF WUNSCH DES EIGENTÜMERS VERÖFFENTLICHEN WIR KEIN BILDMATERIAL  
VON DIESER LIEGENSCHAFT.

SOLLTE IHNEN DAS OBJEKT GEFALLEN, FREUEN WIR UNS AUF IHRE ANFRAGE  
UND EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN.

**Aurelie**  
Immobilien

Aurelie  
Immobilien

**Objektnummer: 6626/71**

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	381,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	381,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11,50
<b>WC:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.400,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,55 €
<b>USt.:</b>	880,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Monatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

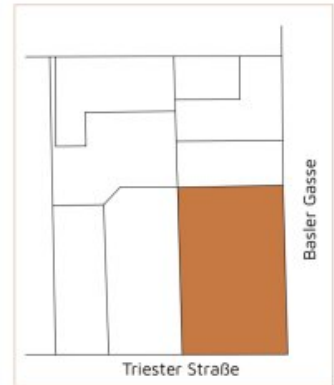


### **Aurelie Immobilien Office Team**

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH  
Auerspergstraße 7/21  
1080 Wien

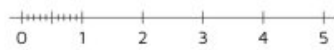
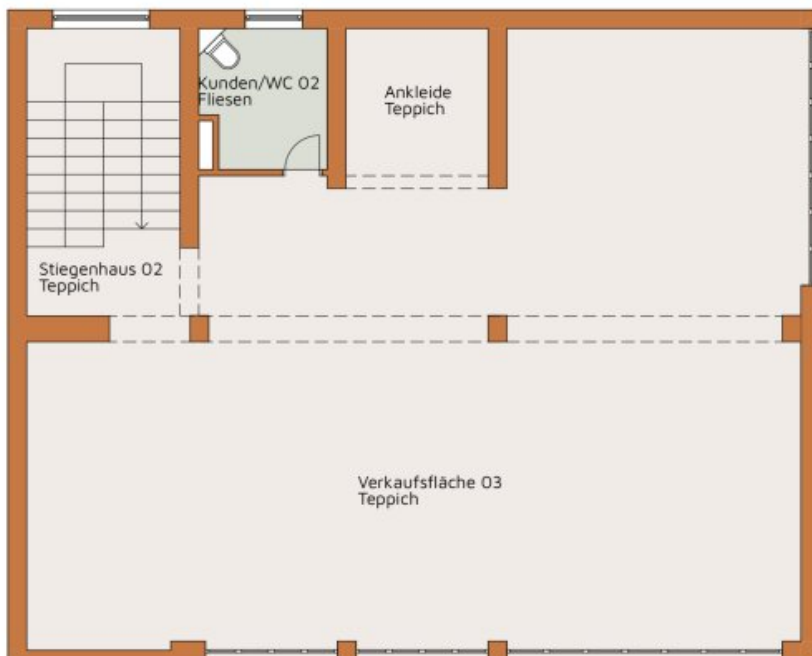
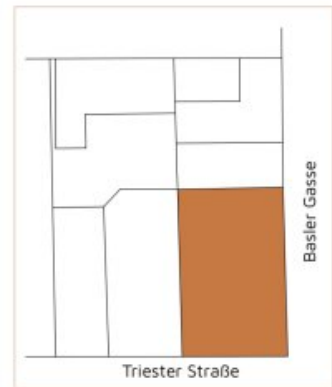
T +43 1 9346159  
H +436765532873

Ge  
Ve



Aurelie  
Immobilien





## Objektbeschreibung

Dieses gewerbliche Objekt besticht durch seine weitläufigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten sowie eine ansprechende Schaufensterfront, die zum Betreten einlädt. Zusätzlich profitiert es von einer exzellenten Verkehrsanbindung.

Gelegen an der Schnittstelle zwischen Wien und Vösendorf, profitiert dieses Objekt von der Nähe zur Hauptstadt und der Anbindung an angrenzende Städte Niederösterreichs wie Wiener Neudorf und Mödling. Dies stellt ideale Voraussetzungen für eine vielversprechende Geschäftsidee dar. Die Immobilie bietet mit ihren zwei Stockwerken insgesamt etwa 380 Quadratmeter Fläche, die gemäß individuellen Vorstellungen gestaltet werden können. Das Erdgeschoss umfasst 255m<sup>2</sup>, das erste Obergeschoss 125,5m<sup>2</sup>.

Während der Renovierungsphase gewährt der Vermieter zwei Monate mietfreie Zeit.

Die exzellente Infrastruktur in der Nähe der Shopping-City Süd sowie die unmittelbare Nähe zur Triester Straße erhöhen die Attraktivität des Standorts beträchtlich. Der direkte Zugang zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen und privaten Verkehrs betont die herausragende Lage. Die Haltestelle Vösendorf-Siebenhirten befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass potenzielle Kunden täglich mit der Badner Bahn vorbeifahren. Die Autobahnanbindungen A2, A22 und A23 sind ebenfalls leicht erreichbar.

Die großzügigen Schaufensterflächen bieten ideale Möglichkeiten für Werbepräsentationen direkt im eigenen Objekt.

Miete: 4.400 Euro zzgl. gesetzlicher Steuer

Provision: 3 BMM zzgl. gesetzlicher Steuer

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 <1.500m

Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap