

## Attraktive Geschäftsfläche in der Galerie Wieden



Fassade

**Objektnummer: 6002**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.710,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.710,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,00 €
<b>USt.:</b>	1.342,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sophie Schmück**

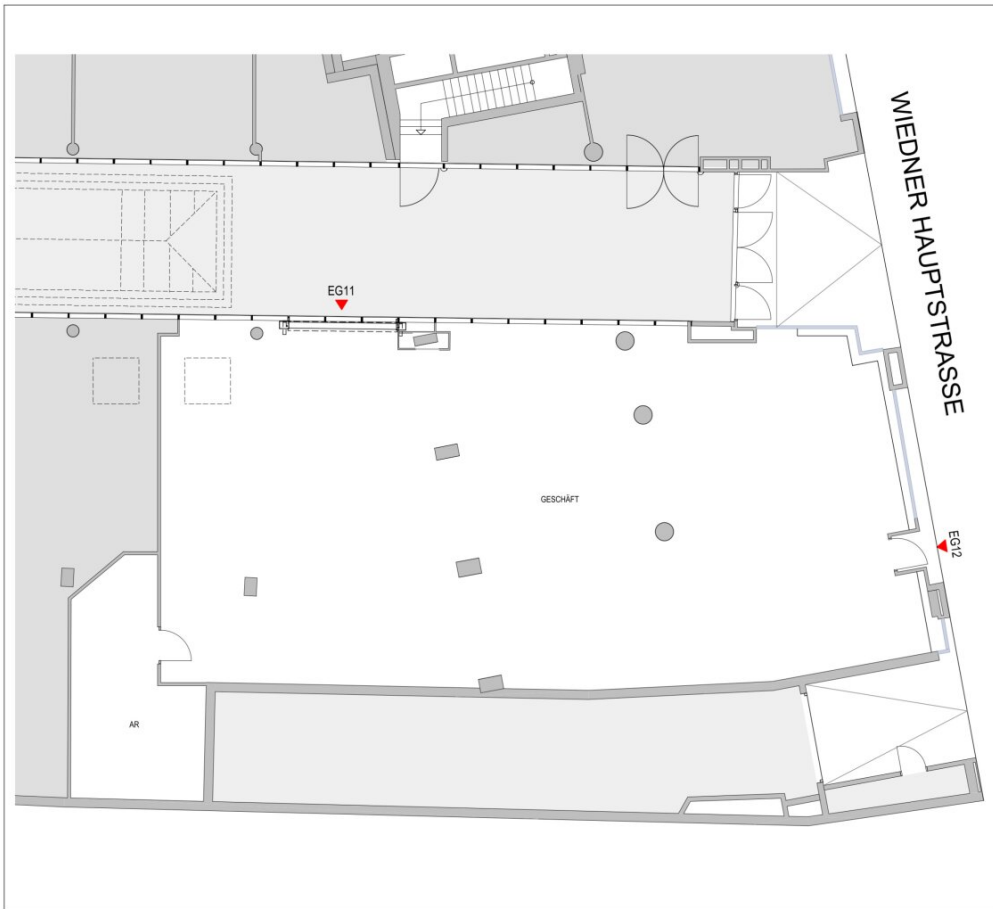
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

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







A - 1040 WIEN  
WIEDNER HAUPTSTRASSE  
76

ERDGESCHOSS  
GESCHÄFT

TOP EG11+12  
ca. 305 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:150

gez.: GA **colourfish** REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## **Galerie Wieden - Retailfläche**

In die Vermietung gelangt eine ca. 305 m<sup>2</sup> große Einzelhandelsfläche in sehr guter Lage in der Galerie Wieden im 4. Wiener Gemeindebezirk. Die Sichtbarkeit ist durch eine breite Auslagenfront auf die Wiedner Hauptstraße sehr gut. Der Zugang zur Einheit erfolgt direkt von der Wiedner Hauptstraße bzw. über die Einkaufspassage der Galerie Wieden.

Die Galerie Wieden mit ihrer neu gestalteten Fassade beherbergt im Erdgeschoß Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs, die gemeinsam mit den Unternehmen im direkten Umfeld einen sehr ausgewogenen Branchenmix ergeben.

In den fünf Obergeschoßen der Galerie Wieden befinden sich moderne Büroflächen. In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze dazu gemietet werden.

Die Straßenbahnstation (1, 62, Badner Bahn) direkt gegenüber dem Haupteingang bindet den Standort in wenigen Fahrminuten an das Stadtzentrum Karlsplatz/Oper an. Die Autobuslinie 13A verbindet die Galerie Wieden in wenigen Stationen direkt mit dem Hauptbahnhof bzw. mit der Mariahilfer Straße.

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG: ca. 305 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 22,00/m<sup>2</sup> pro Monat

Betriebskosten: werden nachgereicht

### **zusätzlich verfügbare Fläche/Konditionen:**

EG: ca. 122 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 15,00/m<sup>2</sup> pro Monat

Betriebskosten: werden nachgereicht

Zusätzlich stehen am Standort auch Büroflächen von ca. 160 m<sup>2</sup> bis ca. 960 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 1,62, Lokalbahn Wien Baden

U-Bahn: U1 Taubstummengasse fußläufig erreichbar

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap