

**Top Lage, großzügiges Geschäftslokal auf ca. 190m<sup>2</sup> in  
Wien**



**Objektnummer: 7939/2100144814**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.990,00 €
<b>USt.:</b>	398,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081



Monika Renner  
0699 / 184 100 81  
monika.renner@immo-company.at

**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen im wunderschönen **12. Bezirk Wiens**, dem perfekten Ort für Ihr neues Geschäftslokal! Wir präsentieren Ihnen stolz eine einzigartige Immobilie, die sich ideal für den Einzelhandel eignet und Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet, Ihr Unternehmen zu verwirklichen.

Das **Geschäftslokal**, welches **ca. 190m<sup>2</sup>** groß ist, ist wie folgt aufgeteilt:

- Großer Verkaufsraum von der Straße zugänglich
- 3 Räume
- 1 Büro
- 2 Sanitärräume

KEINE GASTRONOMIE!

### KOSTEN:

Miete: EUR 2.388,00 inkl. Betriebskosten und USt

Kautions: 4 BMM

Provision: 3 BMM

Mietvertrag: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Mietvertragsvergebührung

### INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihren Kunden und Mitarbeitern, schnell und bequem zu Ihnen zu gelangen. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie eine Straßenbahnhaltestelle. Auch der Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen, was sich besonders für Besucher von außerhalb als sehr praktisch erweist.

Die Lage des Geschäftslokals bietet Ihnen zudem zahlreiche Vorteile im täglichen Leben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, wie zum Beispiel einen Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Diese Infrastruktur bringt nicht nur Komfort, sondern auch einen regen Kundenverkehr in die Gegend, was sich positiv auf Ihr Geschäft auswirken kann.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern, die sie Ihnen bietet. Das Geschäftslokal in 1120 Wien ist die perfekte Wahl für Ihr Unternehmen und wird Ihnen ein erfolgreiches und angenehmes Arbeitsumfeld bieten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu präsentieren.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap