

**Quartier The Marks - 279m2 großes Geschäftslokal,  
vielseitig nutzbar!**



**Objektnummer: 5258**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	279,84 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,65
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.340,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.807,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.327,06 €
<b>USt.:</b>	1.161,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
Wien 1030

T +43699 124 715 92  
H +43699 124 715 92



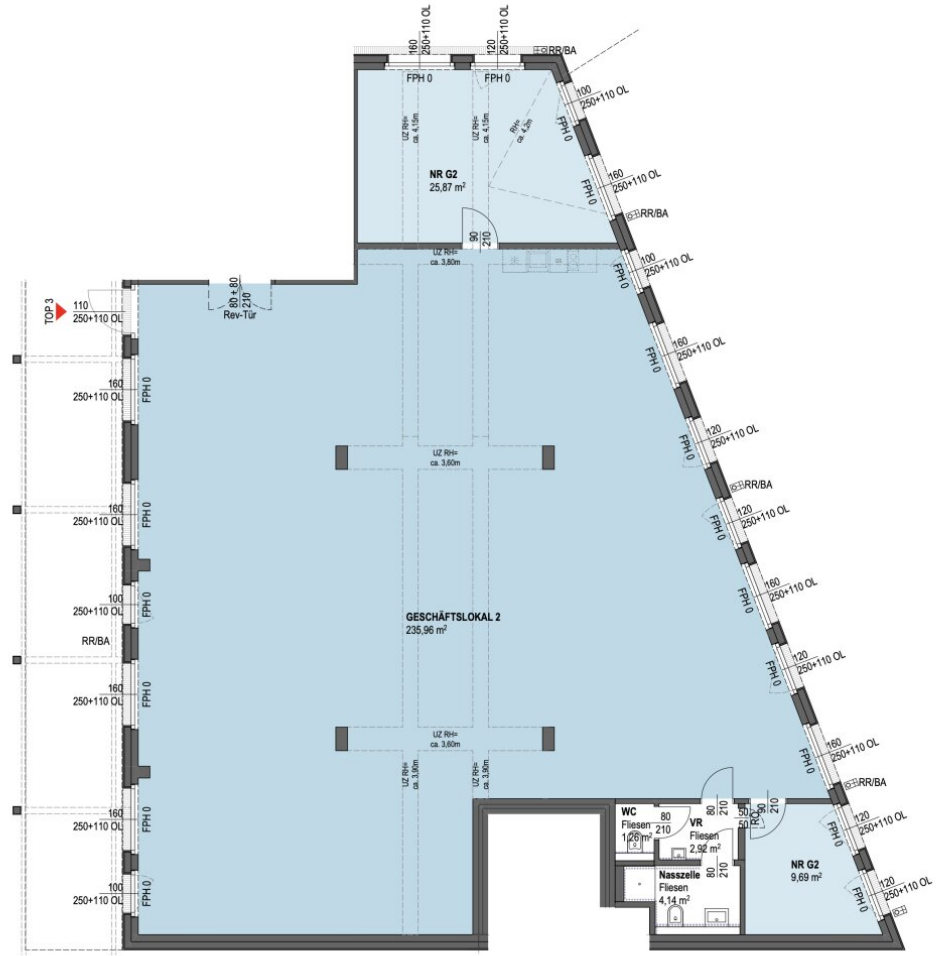
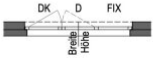




	möglich	bedingt möglich	nicht möglich
<b>Gastronomie</b>			
Supermarkt			✓
vollwertiges Restaurant			✓
Cafe		✓	
Backstube		✓	
Fast-Food Restaurant			✓
Tschibo/Eduscho	✓		
<b>Einkaufen</b>			
Drogerie	✓		
Mode	✓		
Elektro	✓		
Bücher	✓		
Parfümerie	✓		
Schuhe	✓		
Schmuck	✓		
Optik	✓		
Telekommunikation	✓		
<b>Dienstleistungen</b>			
Friseur	✓		
Nagelstudie	✓		
Massage		✓	
Reisebüro	✓		
Schneiderei	✓		
<b>Wellness/Sport</b>			
Fitnesscenter		✓	
Sauna		✓	
Whirlpool			✓
Apotheke	✓		
<b>Sonstiges</b>			
Kino			✓
Theater			✓
Trafik	✓		

**Legende Gewerbe**

- AD Abgehängte Decke
- BA Bodenablauf
- DK Drehkippflügel
- D Drehflügel
- EN1125 Tür mit horiz. Betätigungsstange (Rettungsweg)
- FBH Fußbodenheizung
- FIX Fixverglasung
- FPH Fertigerapethöhe
- NR Nebenraum
- RH Raumhöhe
- RR Regenrohr
- STUK Sturzunterkante
- UZ Unterzug



	möglich	bedingt möglich	nicht möglich
<b>Gastronomie</b>			
Supermarkt			✓
vollwertiges Restaurant			✓
Cafe		✓	
Backstube		✓	
Fast-Food Restaurant			✓
Tschibo/Eduscho	✓		
<b>Einkaufen</b>			
Drogerie	✓		
Mode	✓		
Elektro	✓		
Bücher	✓		
Parfümerie	✓		
Schuhe	✓		
Schmuck	✓		
Optik	✓		
Telekommunikation	✓		
<b>Dienstleistungen</b>			
Friseur	✓		
Nagelstudie	✓		
Massage		✓	
Reisebüro	✓		
Schneiderei	✓		
<b>Wellness/Sport</b>			
Fitnesscenter		✓	
Sauna		✓	
Whirlpool			✓
<b>Apotheke</b>	✓		
<b>Sonstiges</b>			
Kino			✓
Theater			✓
Trafik	✓		



## Objektbeschreibung

Vermietet wird ein Geschäftslokal im 3. Gemeindebezirk Landstraße. Das Geschäftslokal hat eine Größe von **279,84 m<sup>2</sup>** und kann vielseitig genutzt werden. Das Objekt befindet sich im neu geschaffenen **Quartier "The Marks"** mit insgesamt zirka 1200 neu errichteten Wohnungen. Das Viertel bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Lokal wird schlüsselfertig übergeben und besteht derzeit aus einem 235 m<sup>2</sup> großen Verkaufsraum sowie getrennten Toilettenanlagen für Gäste und Personal.

Die Miete versteht sich inklusive Heizung und Warmwasser, diese erfolgt durch Fernwärme.

Das Lichtkonzept kann gegen Ablöse übernommen werden.

**Der Mietvertrag ist ein Hauptmietvertrag und wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption vergeben.**

**Kaution:** 6 Monatsmieten

**Provision:** 3 BMM + 20 % UST

Wir bitten ausschließlich um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Firmenname, Adresse, Telefonnummer, Emailadresse).

### Kontakt und Besichtigungstermine

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **0699 12 47 15 92** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Wir weisen daraufhin, dass die Immobilienquartier OG als Doppelmakler tätig ist. Eine Maklerprovision wird erst dann fällig, wenn es zum Vertragsabschluss der Immobilie kommt. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Abgeber und Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap