

## Exklusive Verkaufsfläche/Büro mit hervorragender Sichtbarkeit



**Objektnummer: 6806**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Nutzfläche:</b>	507,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.056,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.534,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.478,40 €
<b>USt.:</b>	1.106,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes Kahr

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-12  
H +43 664 75021014

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





## Objektbeschreibung

Diese **beeindruckende Verkaufsfläche** befindet sich in einem der **bekanntesten Gebäude** direkt an der **stark befahrenen Triester Straße B17**. Ein **unschlagbarer Werbewert** ist garantiert.

Dank der **erstklassigen Lage** profitieren Sie von einer hohen Kundenfrequenz und **ausgezeichneten Anbindungen**, da die **Badner Bahn direkt daneben** verkehrt.

Die Fläche besticht durch eine **verglaste Fassade**, die nicht nur für reichlich Tageslicht sorgt, sondern auch Ihre Produkte perfekt in Szene setzt.

Die Verkaufsfläche verfügt zudem über eine seitliche **Terrasse**, die von ihren Mitarbeitern genutzt werden kann. **Ausreichend Parkplätze** direkt vor dem Gebäude sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit für Ihre Kunden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das ebenfalls bekannte **Intersport Eybl bzw. SportsDirect Gebäude**, welches zusätzliche Kundenfrequenz generiert. Diese Lage bietet eine **einmalige Gelegenheit** für Ihr Geschäft, sich in einem **hoch frequentierten und renommierten Umfeld** zu etablieren.

Die Triester Straße B17 ist eine der **Hauptverkehrsstraßen** der Region und bietet direkten Zugang zur Innenstadt sowie zu den wichtigsten Autobahnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere bekannte Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, die zur Attraktivität der Lage beitragen.

### Besondere Merkmale:

- **Lage:** Direkt an der Triester Straße B17
- **Verkehrsanbindung:** Badner Bahn in unmittelbarer Nähe
- **Umgebung:** Gegenüber von SportsDirect
- **Ausstattung:** Hohe Verglasung, Lastenaufzug, Terrasse
- **Parkplätze:** Ausreichend vorhanden

Nutzen Sie diese **einzigartige Gelegenheit**, Ihre Verkaufsfläche an einem der **begehrtesten Standorte** zu etablieren und von einer **hohen Kundenfrequenz** sowie **exzellenter Sichtbarkeit** zu profitieren.

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m



Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.