

## **Geschäftslokal mit grosser Auslagenfront**



**Objektnummer: 5175**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	76,05 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	33,20 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	25,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.276,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,86 €
<b>USt.:</b>	255,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.596,70 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

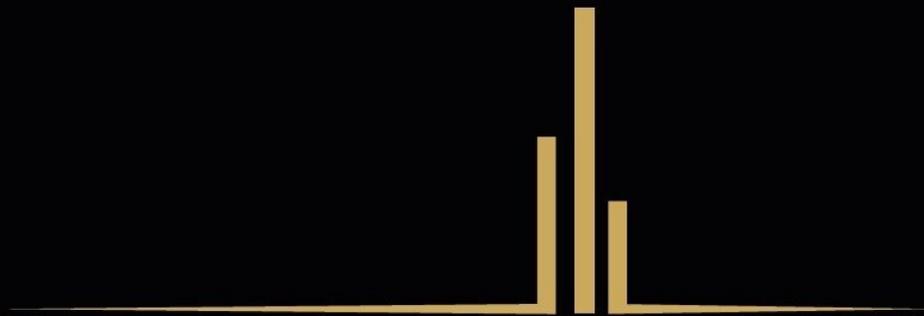
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77





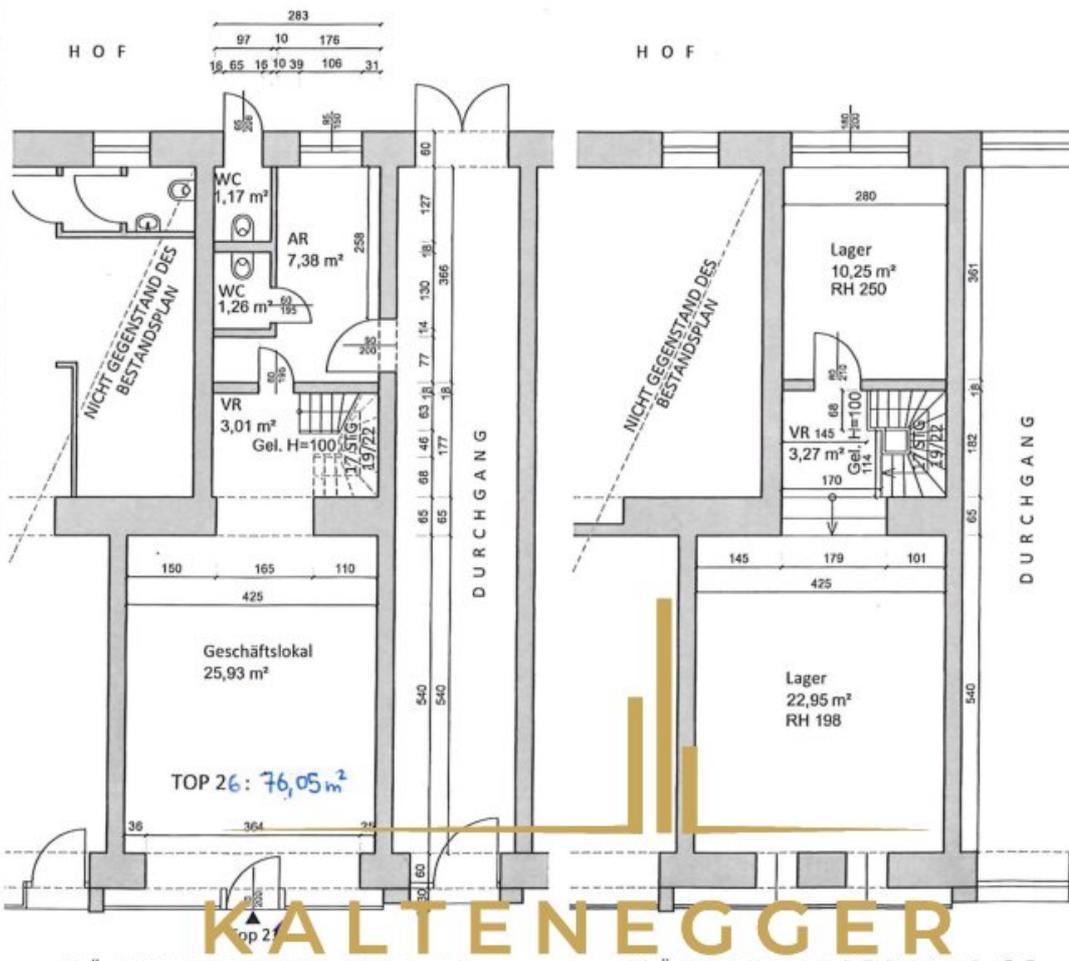




KALTENEGER



ÜBERSICHTSPLAN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS ZWISCHENGESCHOSS

**KALTENEGER**

WÄHRINGERSTRASSE 57

WÄHRINGERSTRASSE 57

## Objektbeschreibung

**UNBERFISTET: ca. 25,93 m<sup>2</sup> VERKAUSRAUM** und etwa **33,20 m<sup>2</sup> LAGER** im oberen Geschoss.

Ein Aufenthaltsraum mit Küche steht ebenfalls im Obergeschoss zur Verfügung. Das Geschäft müsste vom Mieter renoviert werden .

### **ERDGESCHOSS:**

Vorraum: ca. 3.01 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 7,38 m<sup>2</sup>

2 WC`s: ca. 2,43 m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche: ca. 25,93 m<sup>2</sup>

### **OBERGESCHOSS:**

Lagerräumlichkeit: ca. 33,20 m<sup>2</sup>

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Der Alsergrund bietet in seinen verschiedenen Teilgebieten ein höchst unterschiedliches Ambiente. Alle Einkaufsstraßen, die auch aus anderen Bezirken gern frequentiert werden, haben jedoch eines gemeinsam: Stil und Charme. Selbst die chicen Szene-Lokale nahe der Universität strahlen eine gewisse Exklusivität aus, die bei den traditionsreichen, vielfach aus dem 19. Jahrhundert stammenden Unternehmen des 9. Bezirks ganz natürlich vorhanden ist.

Und so siedelten sich hier in den letzten Jahren immer mehr neue Unternehmen an, die ein besonderes Angebot für eine besondere Klientel haben und dafür einen besonderen Rahmen suchten. Als traditionsreiches Grätzel mit guter Infrastruktur und schöner Bausubstanz, das

sich zu einem Kreativzentrum mit hoher Lebensqualität entwickelt hat, punktet das Servitenviertel durch ein individuelles Einkaufsangebot.

Eine gewachsene Mischung an Geschäften aus unterschiedlichsten Branchen macht den Reiz der Alser Straße aus. Das Alte AKH als Grünoase, dazu viele kleine Cafés und Gasthäuser sorgen für Entspannung beim Einkaufsbummel. Große Kulturinstitutionen und kleine Geschäfte, Tradition und viel Freude an neuen Ideen.

Diese Kombination macht das Volksopeenviertel besonders lebenswert – und das Einkaufen zum Vergnügen. Im 9. Bezirk leben mehr als 39.000 Menschen auf einer Fläche von 2,99 km<sup>2</sup>. Es gibt über 3.000 Unternehmen aus 600 verschiedenen Branchen.

#### **ENERGIEAUSWEIS:**

Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt: **E: HWB-ref: 182 kWh/m<sup>2</sup>a.**