

## Vielseitiges Geschäftslokal in 1100 Wien zu vermieten



**Objektnummer: 536/1829**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.106,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	530,36 €
<b>USt.:</b>	576,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19

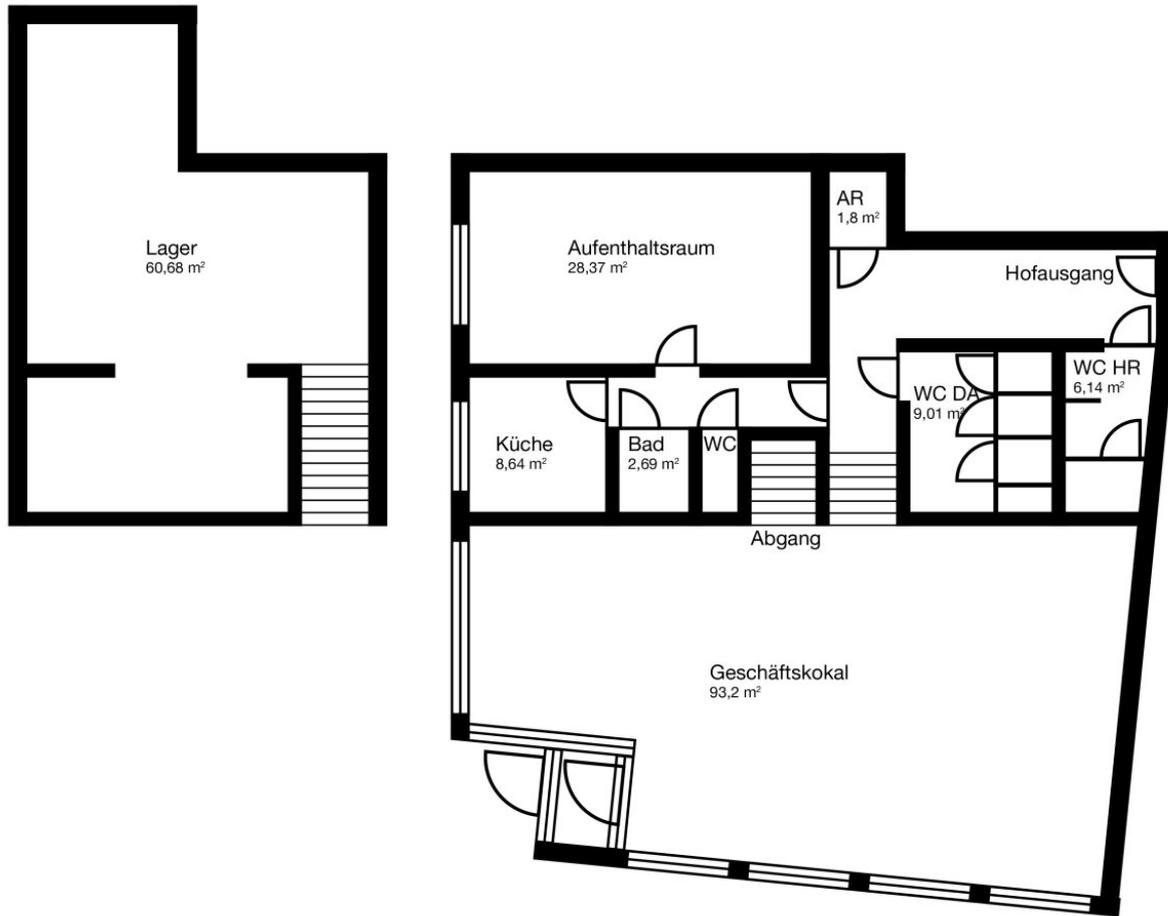












## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Geschäftslokal im 10. Wiener Gemeindebezirk steht zur Vermietung. Direkt im Zentrum von Favoriten befindet sich diese multifunktionale Gewerbefläche Nr. 79.

Die Räumlichkeiten unterteilen sich in 3 Teile:

- Erdgeschoss: Eingangsbereich und großzügiger Geschäfts-Verkaufsfläche
- Halbstock: Wohn-/Aufenthaltsbereich inkl. Küche, Bad, WCs
- Keller: Lager- und Produktionsflächen

Die Räumlichkeiten wurden ursprünglich für gastronomische Zwecke errichtet und wären dementsprechend auch nutzbar. (Belüftungen, getrennte WCs. Dies wurde aber nie genutzt.

Zuletzt wurde das Geschäftslokal einem langjährigen, zuverlässigen Gewerbebetrieb vermietet.

Betriebskosten: rd. € 6.364,-/jährlich € 530,-/monatl. inkl. Heizkosten-Akonto (abhängig von der jeweiligen Nutzung)

Rücklage: € 226,44/monatl.

Das Gewerbelokal befindet sich in einem guten Zustand. Ein umfangreiches Video ist vorhanden - gerne senden wir Ihnen einen link zu.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.