

## Geschäftsfläche in der Neulinggasse



**Objektnummer: 7055**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	63,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	829,14 €
<b>Kaltmiete</b>	928,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,86 €
<b>USt.:</b>	185,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sophie Schmück

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







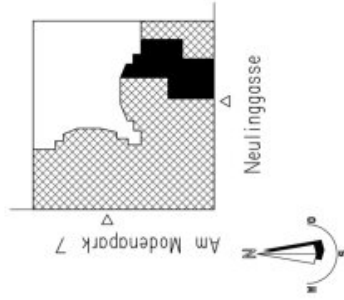
1030 WIEN  
AM MODENAPARK

ERDGESCHOSS

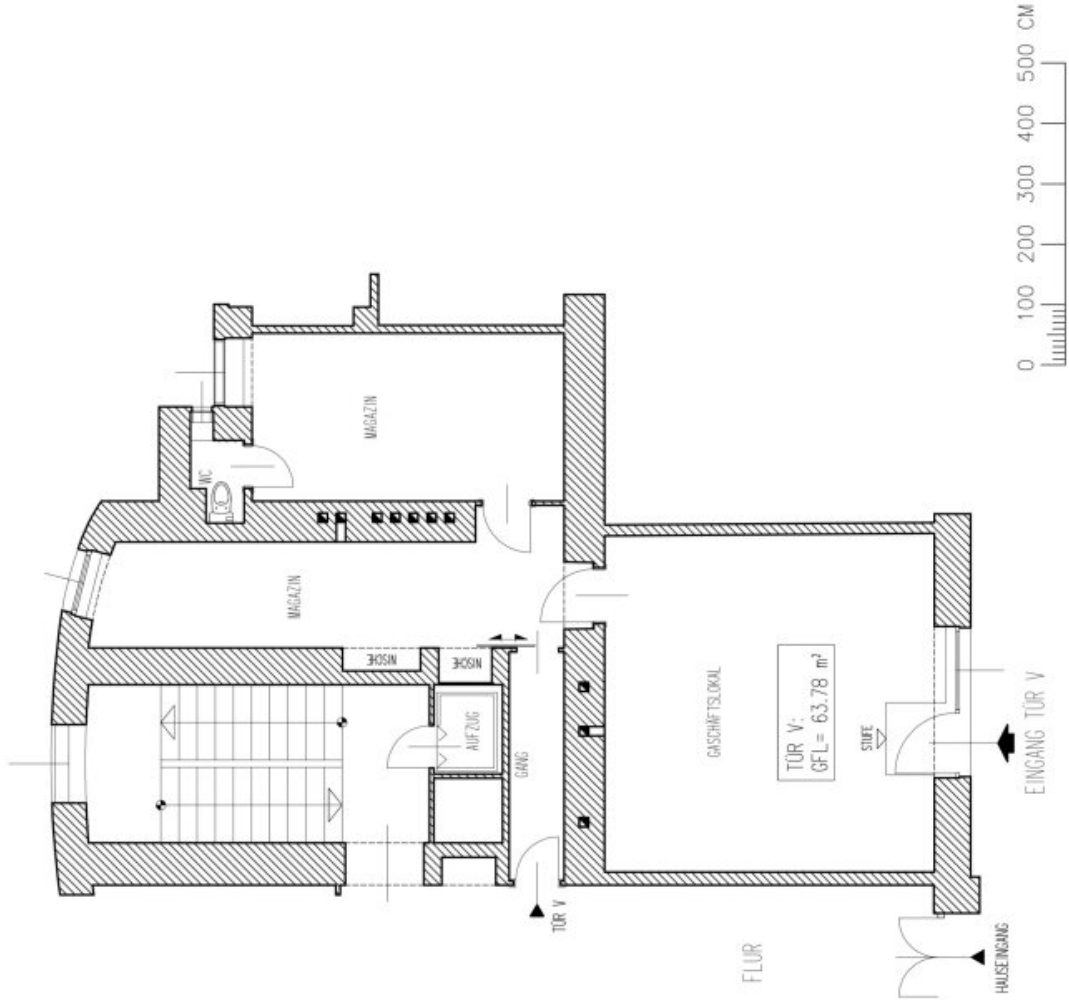
LOKAL

TÜR V

Ca. 64 m<sup>2</sup>



Plan Nr.: 3-AM7-EG-T V  
Datum: 07.10.2024 gez.TZ



## Objektbeschreibung

In die Vermietung gelangt eine ca. 64 m<sup>2</sup> große Erdgeschoßfläche in direkter Lage des Modenaparks bzw. der Neulinggasse mit guter Frequenzlage und Sichtbarkeit.

Die Fläche teilt sich auf in einen Verkaufsraum und zwei Magazine sowie ein WC. Beheizt wird per Fernwärme.

Dieses Lokal wurde bisher als Eisenwarenhandlung genutzt und wird wie liegt und steht vermietet - die Fläche verfügt über einen aktuell positiven E-Befund.

Gastronomie ist ausgeschlossen!

### **verfügbare Fläche/Konditionen:**

Top V: ca. 64 m<sup>2</sup> - netto € 13,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 1,55/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U4 (Stadtpark), U3, U4 (Wien Mitte)

S-Bahn: Wien Mitte

Bus: 4A

### **Individualverkehr:**

sehr zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt

gute Straßenanbindung über den Ring

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 <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap