

GESCHÄFTSLOKAL IN CHARMANTEN BIEDERMEIERHAUS NAHE DEM SCHLOSS HETZENDORF



Objektnummer: 29366

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,00 m ²
Lagerfläche:	27,00 m ²
Verkaufsfläche:	135,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaltmiete (netto)	2.295,00 €
Kaltmiete	2.553,70 €
Betriebskosten:	258,70 €
Heizkosten:	175,50 €
USt.:	545,84 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien

T +43 1 533 10 96





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein branchenfreies Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von ca. 135 m² zzgl. ca. 27 m² Keller-/Lagerfläche in bester Lage von Hetzendorf in unmittelbarer Nähe von Schloss Hetzendorf. Das Objekt befindet sich in einem kürzlich mit Liebe zum Detail saniertem Biedermeierhaus im 12. Bezirk, in der Hetzendorfer Straße 88. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Schulen (Modeschule Hetzendorf, IBC Hetzendorf), Büros und zahlreichen Wohngebäuden, aber vor allem wegen der unmittelbar vor dem Geschäftslokal situierten Straßenbahn- und Bushaltestellen (Linie 62 und 63A) ist für eine entsprechende Frequenz gesorgt.

Das Geschäftslokal wurde komplett entkernt und wird unbefristet vermietet. Die Übergabe erfolgt als „Edelrohbau“. Dies eröffnet neuen Mietern die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Die Grundinstallationen in den Bereichen Elektrik, Heizung (Zentralheizung mit verbrauchsabhängiger Verrechnung) und Sanitär wurden bereits auf den neuesten Stand gebracht und können vom neuen Mieter bzw. der neuen Mieterin individuell erweitert werden.

Die Flächenaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung. Neben dem sehr hellen und von außen gut einsehbarem (Verkaufs-) Raum mit einer Fläche von rund 44 m², stehen weitere gut aufgeteilte Räumlichkeiten mit Flächen im Ausmaß von rund 91 m² zur Verfügung. Ein angeschlossener Keller (Souterrain) mit einer Fläche von rund 27 m² bietet zusätzlichen Lagerraum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap