

## **Großzügiger Erstbezug für Handel oder Gewerbe - Unbefristet**



**Objektnummer: 6169**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.997,67 €
<b>Kaltmiete</b>	4.997,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,66 €
<b>Heizkosten:</b>	194,91 €
<b>USt.:</b>	1.038,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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

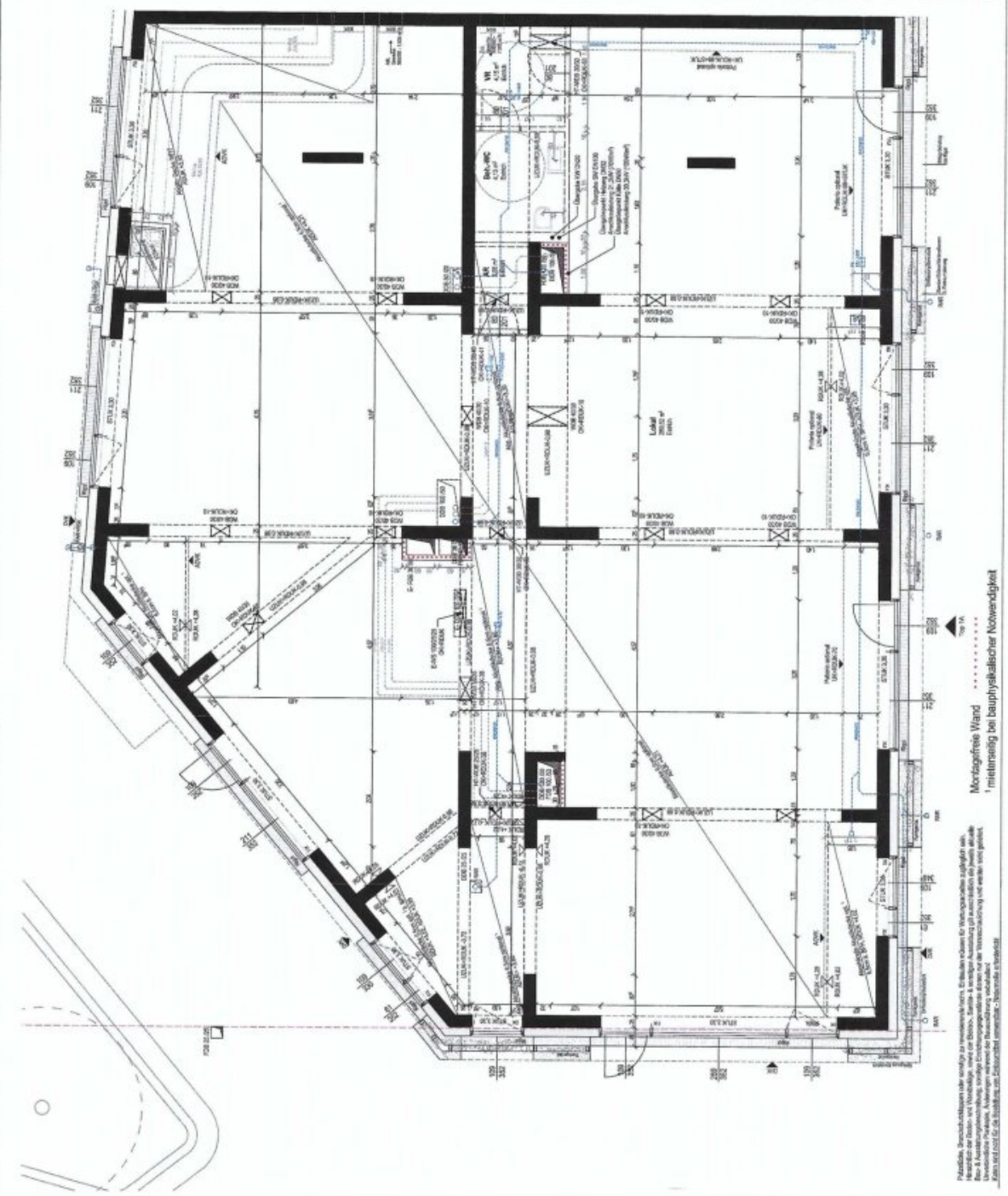








GEWERBE	298,06 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	299,00 m <sup>2</sup>
TERRASSE	0,00 m <sup>2</sup>
KELLER	0,00 m <sup>2</sup>



Präzision, Durchschneidungen oder sonstige zu berücksichtigende Einbauten müssen für Wandgruppenabstände eingeplant sein.  
 Bitte in Anbetracht der Wandstärke und der Dicke, sowie in Anbetracht der Ausführung der Installationen einbauen. Alle  
 konstruktiven Parameter, Abstände, Höhen, etc. sind in der Zeichnung eingezeichnet und sind zu berücksichtigen.  
 Bitte bei der Ausführung der Wandgruppenabstände, die in der Zeichnung eingezeichnet sind, unbedingt zu berücksichtigen.

**Montagefreie Wand**  
 1. Montageart bei bauphysikalischer Normwendigkeit

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** von ca.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß eines modernen Wohngebäudes im dynamischen Nordbahnviertel. Das Objekt ist barrierefrei zugänglich und durch ihre flexible, moderne Raumaufteilung für unterschiedlichste Nutzungskonzepte und Gestaltungsideen geeignet. Ideal nutzbar als Gewerbe- oder Einzelhandelsfläche, Büro, Praxis, Fitnessstudio, Showroom und vieles mehr.

Die großen Fensterfronten garantieren Helligkeit und gleichzeitig eine hervorragende Sichtbarkeit. Das Objekt ist sowohl straßenseitig als auch über einen attraktiv gestalteten Innenhof zugänglich.

### Ausstattung

- Zustand: **Edelrohbau** mit zahlreichen Vorinstallationen. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.
- Kühlung: die Leitungen für **Fernkälte** sind vorbereitet
- Heizung: **Fernwärme** inklusive 6 Stück Fancoils

### Mietkonditionen

- Mietverhältnis: Unbefristet
- Kautions: 6 Monatsmieten
- Gesamtmiete netto € 5192,58 (inkl. Betriebskosten und Fernkälte)
- Gesamtmiete brutto: € 6.231,10 (inkl. BK, Fernkälte und USt)



## **Infrastruktur**

Das neue, aufstrebende Nordbahnviertel bietet eine attraktive Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien O, 1, 2 und 5 optimal gewährleistet. Nur zwei Stationen entfernt, liegt der wichtige Verkehrsknotenpunkt Praterstern, der zahlreiche Umsteigemöglichkeiten zwischen den verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln (U1, U2, ÖBB, diverse Bus- Straßenbahnlinien) bietet.

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap