Großzügige Geschäftsfläche I Unbefristet I Erstbezug

Objektnummer: 6169

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 48,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaltmiete (netto)	4.997,67 €
Kaltmiete	4.997,67 €
Miete / m²	16,66 €
Heizkosten:	194,91 €
USt.:	1.038,51 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

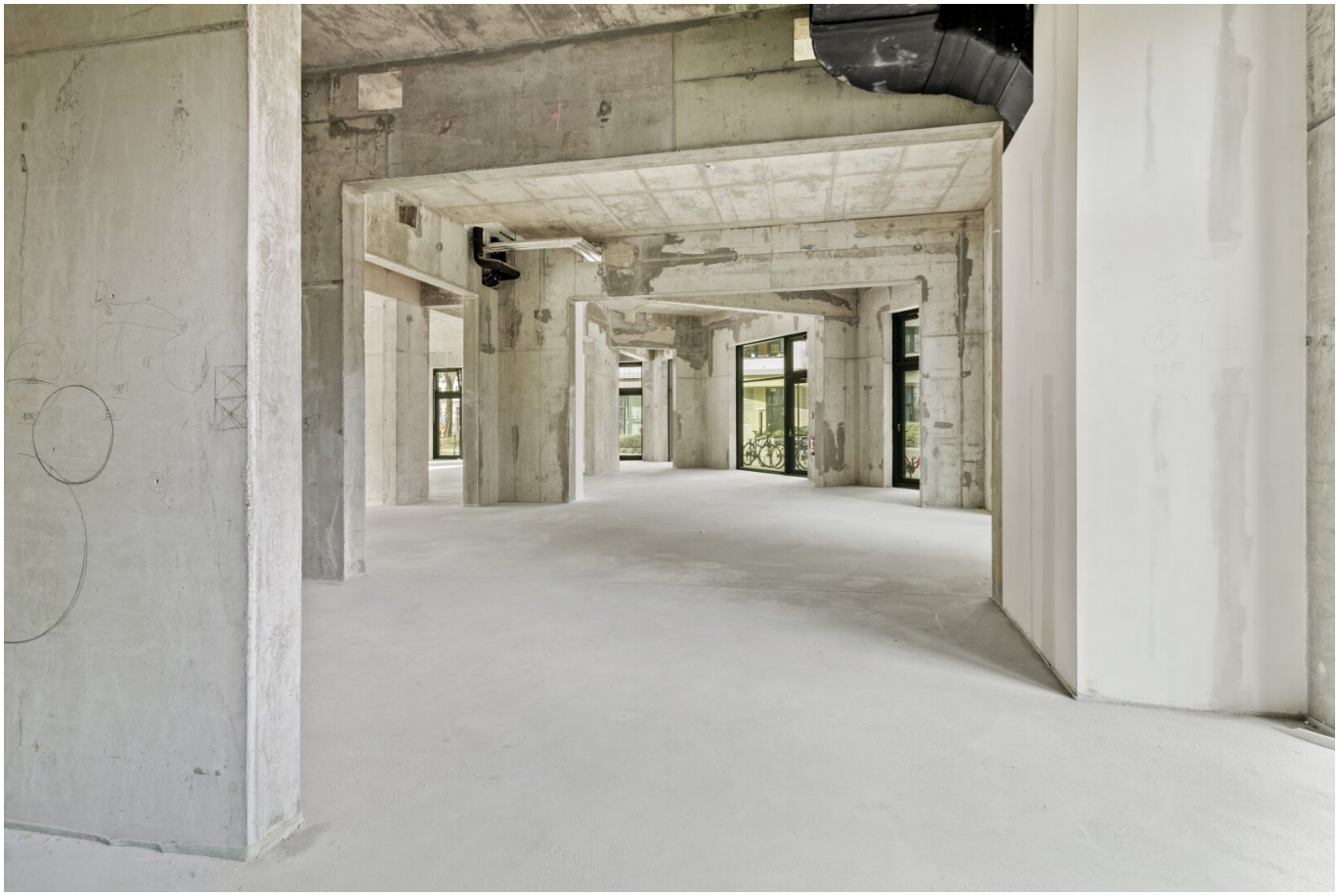
Mag. Maria Rieger

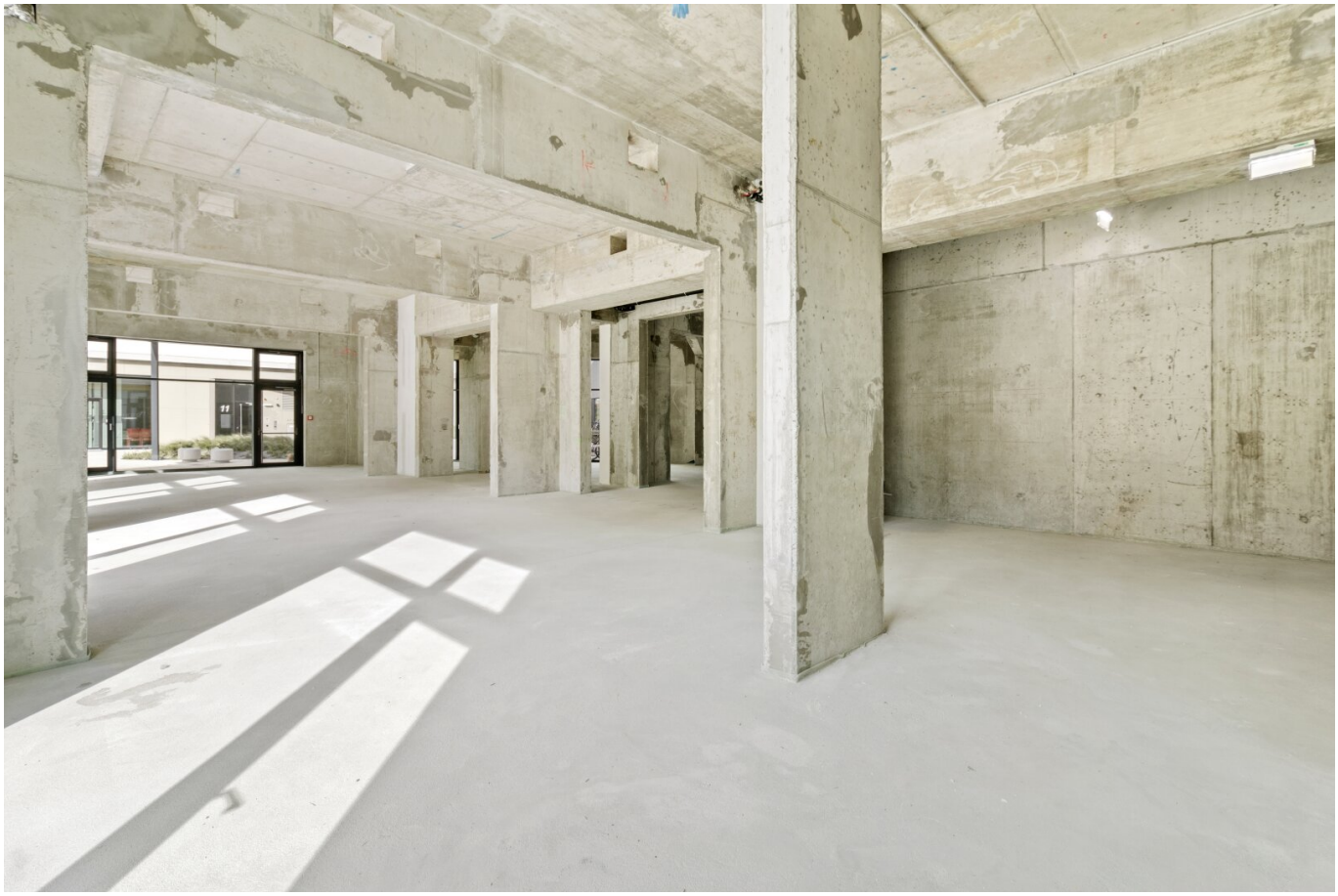
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

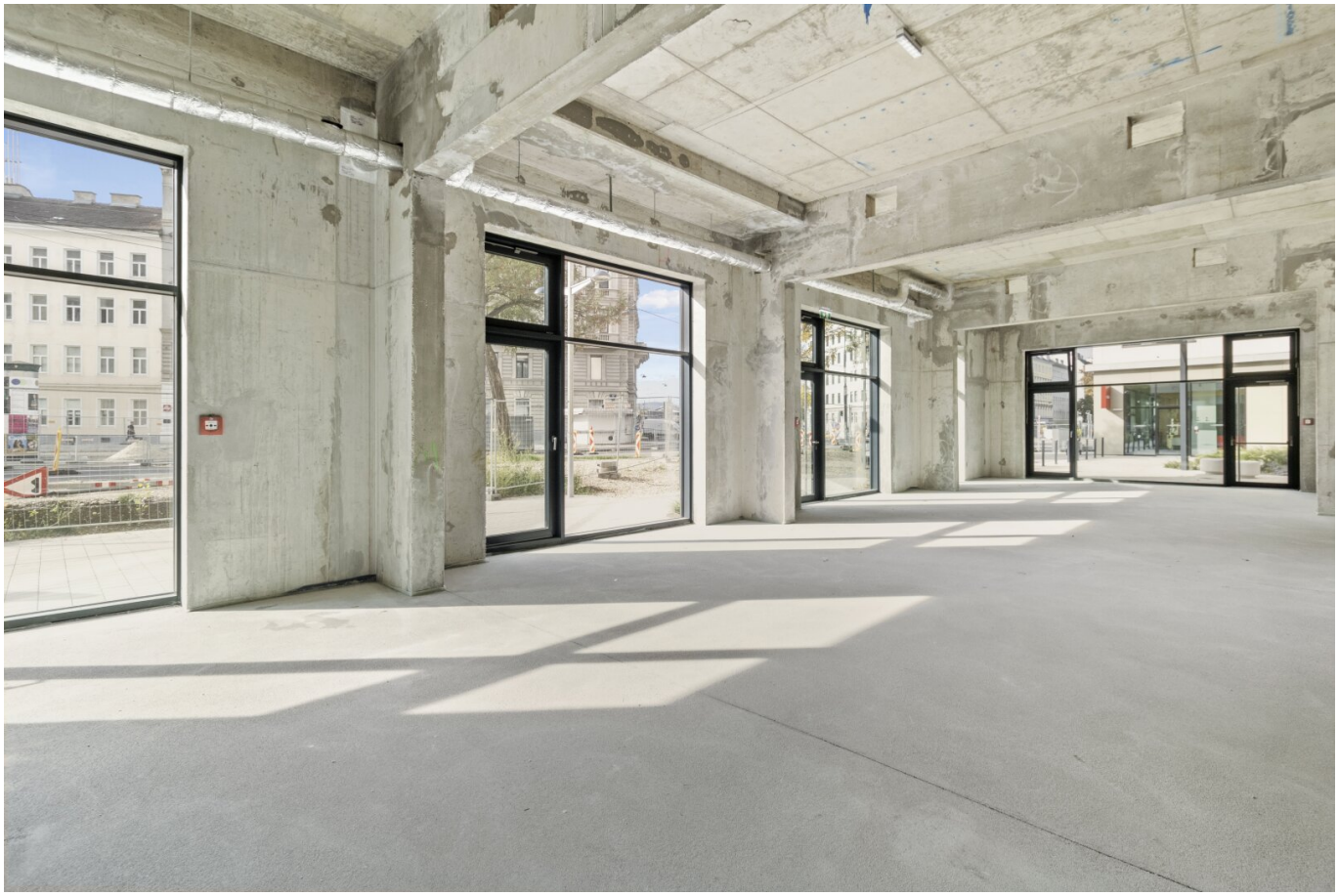
T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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

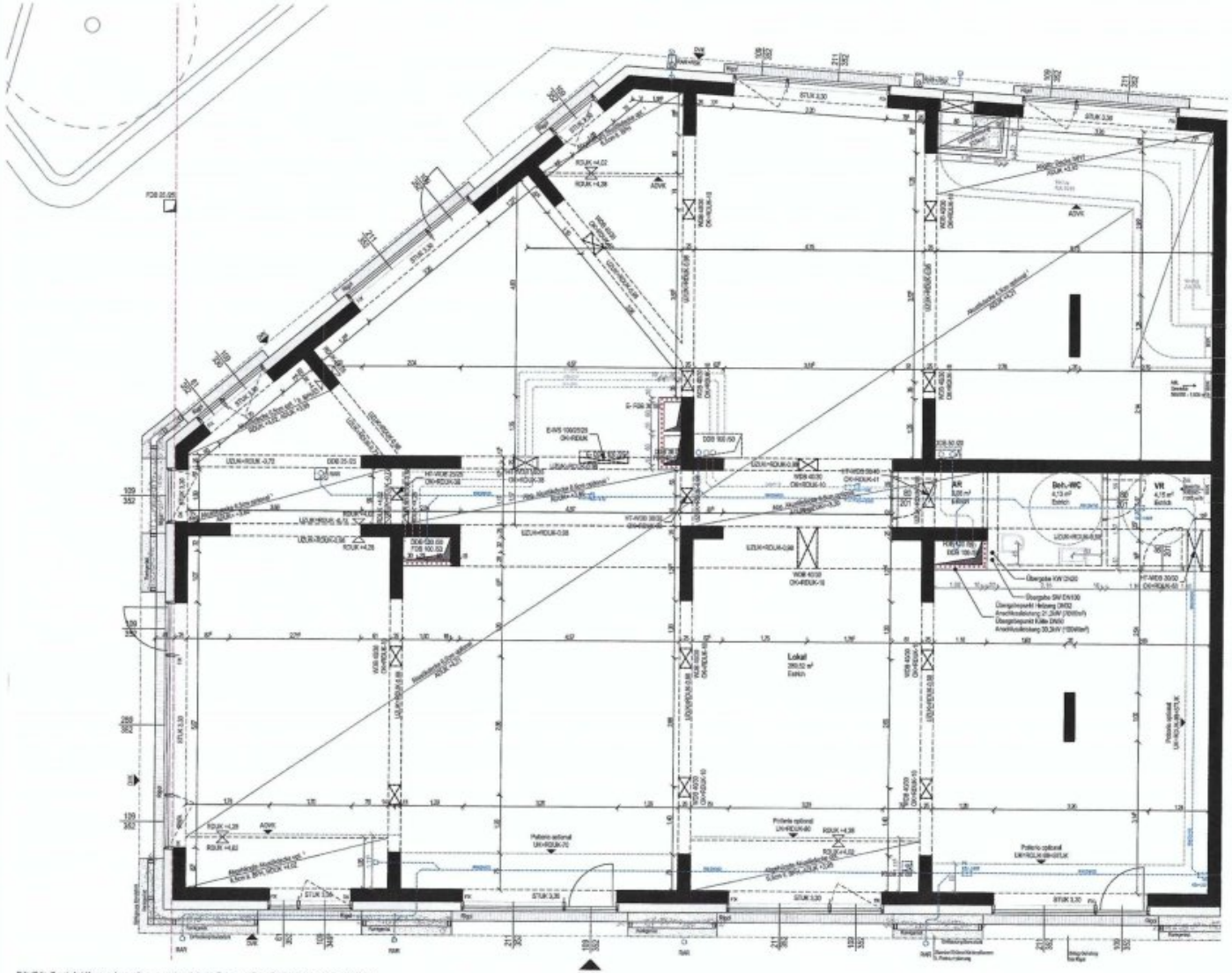
55 Tage
gratis Strom







13



GEWERBE	299,86 m²
GESAMTFLÄCHE	299,86 m²
TERRASSE	0,00 m²
KELLER	0,00 m²

0m 0,5m 1m 2m 3m

Montagefreie Wand

[1] mieterseitig bei bauphysikalischer Notwendigkeit

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vielseitig nutzbare Geschäftsfläche** von ca.300 m² 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
- Kaution: 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