

## **Gewerbe-/Gastronomiefläche mit Terrassen/Schanigarten - Erstbezug - Unbefristet**



**Objektnummer: 6171**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<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>	365,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.566,97 €
<b>Kaltmiete</b>	6.566,97 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	17,99 €
<b>Heizkosten:</b>	236,99 €
<b>USt.:</b>	1.360,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

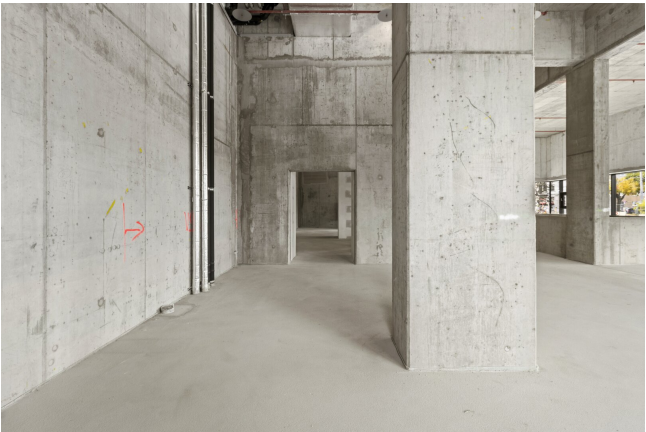
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

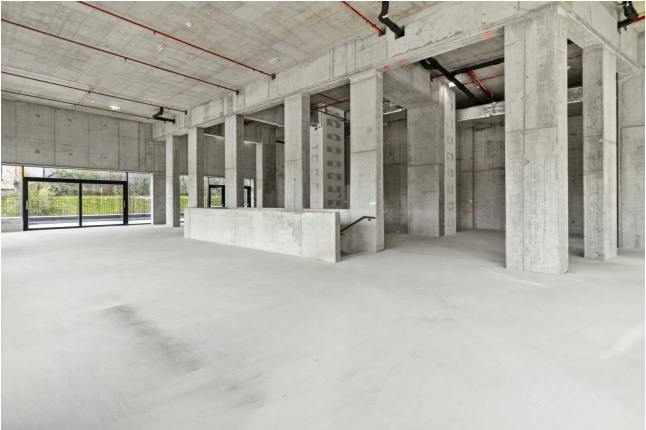
T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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













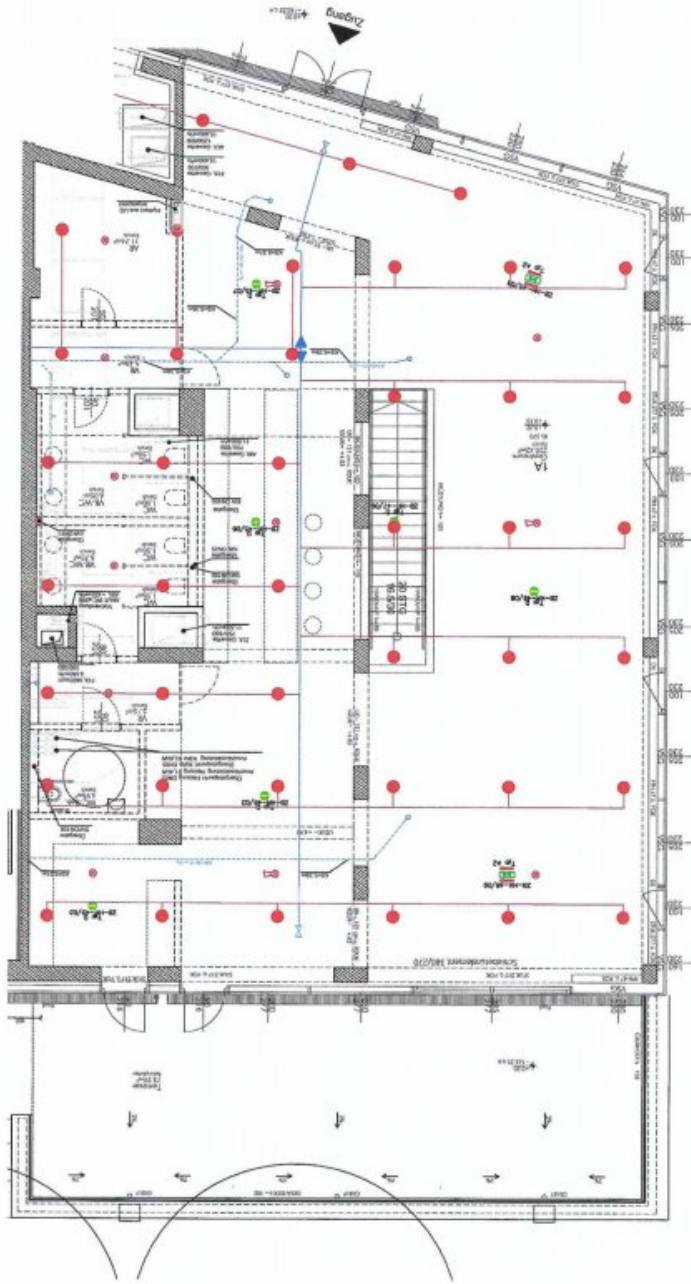






NORDBAHNSTRASSE  
STOCK EG

Termin 75,29 m<sup>2</sup>  
Fläche EG 265,51 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 364,60 m<sup>2</sup>



Putzstücke, Brandschutzklappen oder sonstige reversierbare techn. Einbauten müssen jederzeit für Wartungsarbeiten zugänglich sein.

1. meitenseitig bei bauphysikalischer Notwendigkeit

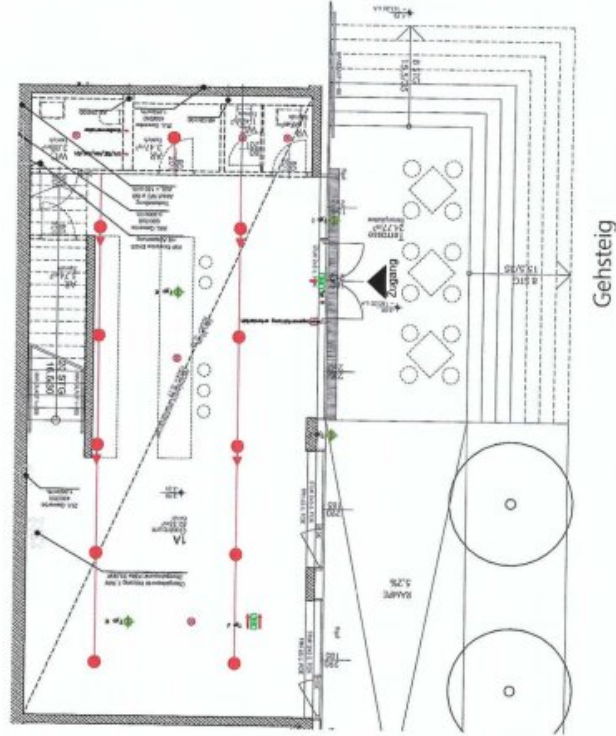
Handeln der Rollen- und Windschäden, sowie der Dicht-, Stoß-, & sonstigen Ausbauten gilt ausserdem die jeweils aktuelle Bau- & Ausschreibungsspezifikation, sonstige Einbaueinzelangaben dienen nur der Vernetzung und werden nicht geteilt. Detaillierte Planlage, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
Namen sind nicht für die Bestellung von Einbauelementen - Nummern sind verbindlich





NORDBAHNSTRASSE  
STOCK -1 UG

Terminanz	24,77 m <sup>2</sup>
Fläche UG	99,09 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	364,60 m <sup>2</sup>



Putzrücke, Brandschutzklappen oder sonstige reversierbare techn. Einbauten müssen jederzeit für Wartungsarbeiten zugänglich sein.

Flächen der Boden- und Wandbeläge, sowie der Böden, Stadien, A-schütziger Auskleidungen gilt hinsichtlich der jeweils aktuellen Bau- & Auskleidungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände können nur der Veranschaulichung und werden nicht geteilt.  
Noten sind nicht für die Ausführung, sondern für die Bauausführung verbindlich.  
Noten sind nicht für die Ausführung, sondern für die Bauausführung verbindlich.

1 meterseitig bei bauphysikalischer Notwendigkeit

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** im Erdgeschoss und Untergeschoss eines modernen Wohngebäudes im aufstrebenden Nordbahnviertel. Dieses attraktive Objekt erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Nutzfläche von ca. 463 m<sup>2</sup>, inklusive zweier Terrassen mit insgesamt 98 m<sup>2</sup>, und bietet ideale Voraussetzungen für einen Gastronomiebetrieb. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Untergeschoss sind barrierefrei zugänglich.

Durch eine flexible und moderne Raumaufteilung lässt sich die Gewerbefläche individuell an verschiedene Nutzungskonzepte anpassen.

Große Fensterfronten sorgen für eine helle Atmosphäre und optimale Sichtbarkeit. Das Objekt ist sowohl straßenseitig als auch über den 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 die **Fernkälte** sind vorbereitet
- Heizung: **Fernwärme** inklusive 10 Stück Fancoils
- Fettabscheider: die Leitungen sind vorbereitet
- Lüftungsanschluss: vorhanden - die Kosten für diese Vorleistung werden zusammen mit der monatlichen Gesamtmiete über einen Zeitraum von 10 Jahren mit monatlich EUR 815,61 vorgeschrieben.

## Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet



- **Kaution:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 6.803,96 (inkl. Betriebskosten und Fernkälte)
- **Gesamtmiete brutto:** € 8.164,75 (inkl. BK, Fernkälte und USt).
- **Provision:** 3 Monatsmieten + 20% USt.

## **Infrastruktur**

Das neue, aufstrebende Nordbahnviertel bietet eine attraktive Lage und eine lebendige Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur. Der Standort ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, unter anderem durch die Straßenbahnlinien O, 2 und 5. Nur zwei Stationen entfernt, liegt der wichtige Verkehrsknotenpunkt Praterstern, der vielfältige Umsteigemöglichkeiten zwischen den verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln (U1, U2, ÖBB, diverse Bus- Straßenbahnlinien) bietet.

## **Für weitere Details fordern Sie bitte Ihr persönliches Exposé an!**

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