

Großzügiges Geschäftslokal in frequentierter Lage



Objektnummer: 19985
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 119
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	228,74 m ²
Gesamtfläche:	228,74 m ²
Bürofläche:	193,78 m ²
Zimmer:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 131,93 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.516,14 €
Kaltmiete	3.202,36 €
Betriebskosten:	686,22 €
USt.:	640,47 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Collaredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Objektbeschreibung

Geschäftslokal Top GL2 im Erdgeschoß

Zur Vermietung gelangt dieses ansprechende, ca. 229m² große Geschäftslokal in frequentierter Lage in 1170 Wien.

Der großzügige Verkaufsraum - mit einer ursprünglichen Gesamtfläche von ca. 194m² - wurde vom letzten Mieter auf 2 Räume- im Verhältnis ca. 70/30 - aufgeteilt, kann aber vom zukünftigen Mieter – bei Bedarf - auf eigene Kosten angepasst werden.

Zusätzlich verfügt das Objekt über einen separaten Bereich (mit vorbereiteten Anschlüssen) für eine Teeküche, einen Abstellraum, sowie mehrere getrennte WC Gruppen (2 WCs + Urinale jeweils mit Handwaschbecken). Die Verkaufsräume verfügen über große - zur Hernalser Hauptstraße ausgerichtete -Schaufensterflächen sowie einen straßenseitigen, als auch einen stiegenhausseitigen Eingang.

Das Mietverhältnis wird auf max. 10 Jahre befristet abgeschlossen.

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Verbrauchsabhängige Kosten wie etwa für Heizung oder Strom sind in der angegebenen Bruttomiete nicht enthalten.

Bei Bedarf können optional - in der hauseigenen Garage - Stellplätze um monatlich € 90,- zzgl. 20% USt. angemietet werden.

HAUS und UMGEBUNG

Diese um ca. 1997 erbaute und gepflegte Liegenschaft befindet sich nahe dem Elterleinplatz. Die zentrale Lage verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Im fußläufigen Umfeld sind eine Vielzahl an Geschäften / Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie trendige Restaurants und Bars vorhanden. Durch die gute öffentliche Anbindung mit den Straßenbahnen der Linien 1, 9, 42, 43 und den Bussen der Linie 10A ist u.a. auch die Wiener Innenstadt in nur wenigen Minuten gut erreichbar.

FAZIT

Aufgrund der vielfältigen Nutzbarkeit der Flächen, der guten Sichtbarkeit des Standorts mit hoher Fußgänger-, Öffis- & PKW-Frequenz eignet sich das Objekt sowohl für eine Nutzung im Bereich des Einzelhandels als auch für eine Nutzung als Büroflächen.

Unter gewissen Voraussetzungen wäre auch eine Gastronomie-Nutzung denkbar und vermietetseitig nicht gänzlich ausgeschlossen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <250m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <100m

Universität <1.850m

Höhere Schule <1.150m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <100m

Post <300m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap