

**Vielseitig nutzbare Gewerbe- oder Gastronomiefläche -
Erstbezug - Unbefristet**



Objektnummer: 6179

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	227,00 m ²
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaltmiete (netto)	3.532,33 €
Kaltmiete	3.532,33 €
Miete / m²	15,56 €
Heizkosten:	133,49 €
USt.:	733,17 €
Provisionsangabe:	

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

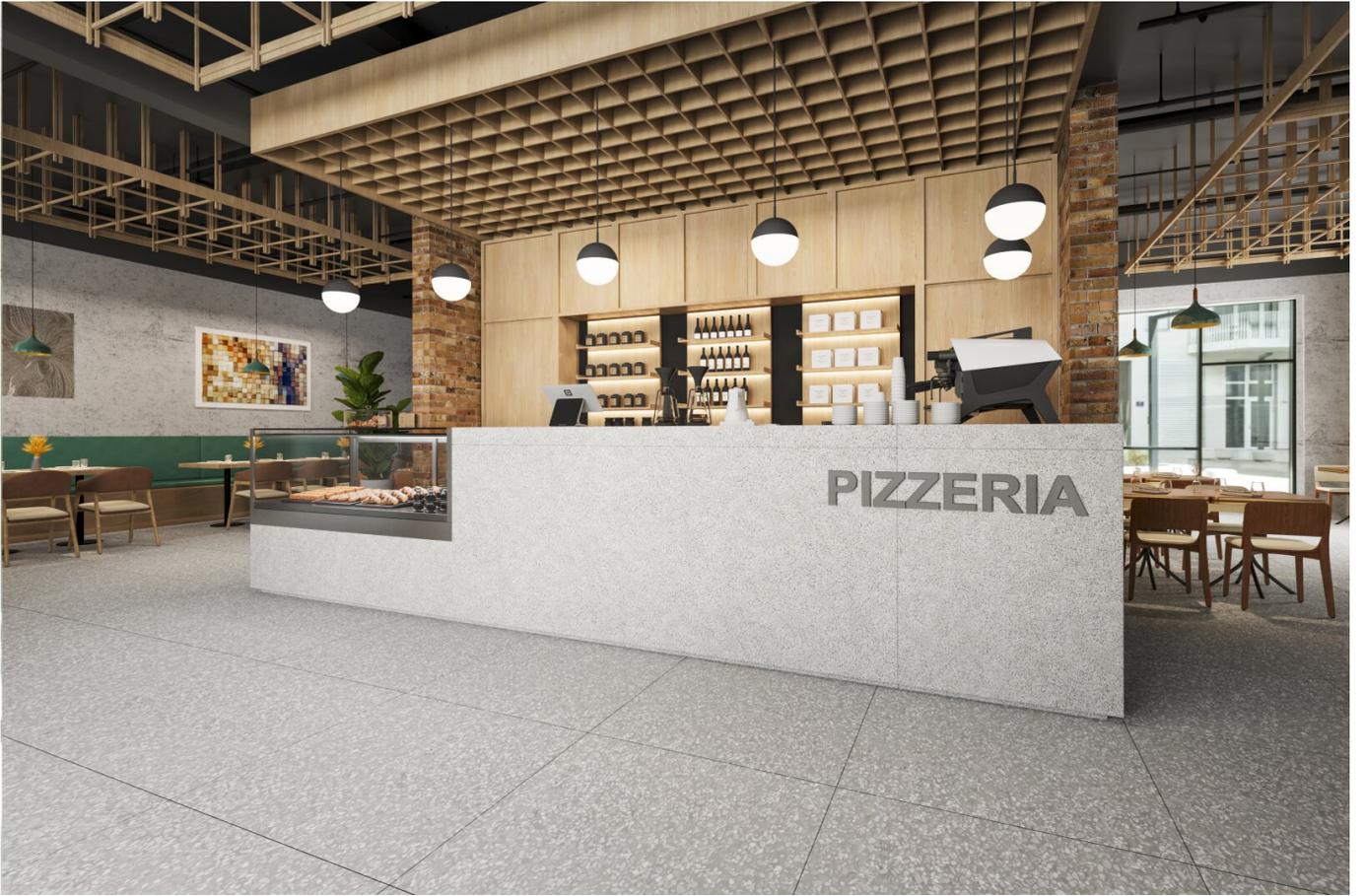
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

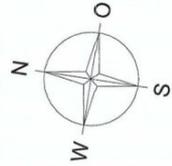
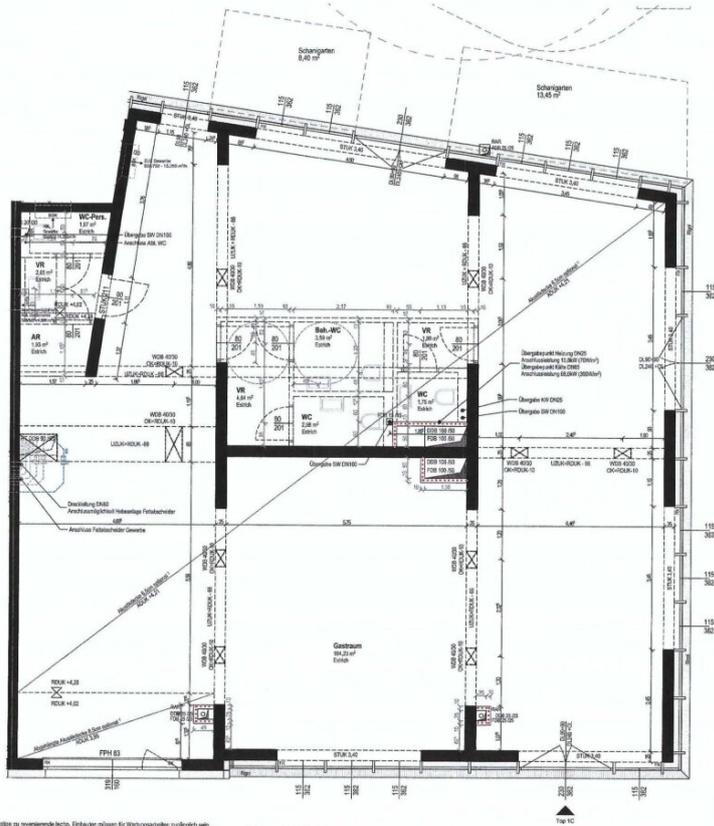












GEWERBE	205,23 m ²
GESAMTFLÄCHE	205,23 m ²
SCHANNGARTEN	21,85 m ²
KELLER	0,00 m ²

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

STAND 07.03.2023

Planfläche, Bruchstücktypen oder sonstige zu vermessende Werte, Entwerfer müssen für Vertragsunterlagen zugänglich sein.
 Handlari der Bauteile und Materialien, sowie der Elektro, Sanitär & sonstigen Ausstattung ist ausschließlich der jeweils aktuelle
 Bau- & Anbau-Anforderungen; sonstige Eintragungsgegenstände dienen nur der Vertragsnachvollziehung und werden nicht gezeichnet.
 Unveränderte Planfläche, Änderungen während der Bauzeit sind vorbehalten.
 Keine Gewähr für die Richtigkeit von Eintragswerten - Messwerte vorbehalten.

Montagefreie Wand
 1/2 mietertauglich bei bauphysikalischer Notwendigkeit

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vielseitig nutzbare Gewerbefläche** im Erdgeschoß eines modernen Wohngebäudes. Das Objekt bietet mit ca. 205 m² Nutzfläche und einer 22 m² Terrasse/Schanigarten ideale Voraussetzungen für Gastronomiebetriebe. Das Objekt liegt im aufstrebenden Nordbahnviertel und ist barrierefrei zugänglich.

Dank einer flexiblen und modernen Raumaufteilung lässt sich die Gewerbe-/Gastronomiefläche für **verschiedene Nutzungskonzepte** adaptieren und vielseitig gestalten.

Große Fensterfronten sorgen für Helligkeit und eine sehr gute Sichtbarkeit. Das Objekt ist sowohl straßenseitig als auch über den attraktiv gestalteten Innenhof begehbar.

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 6 Stück Fancoils
- Fettabscheider: die Leitungen sind vorbereitet

Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Kautio:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 3.665,82 (inkl. Betriebskosten und Fernkälte)

- **Gesamtmiete brutto:** € 4.398,98 (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