

## Perfekte Geschäftslage - Branchenfrei außer Gastronomie



**Objektnummer: 6115/3334906**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße 39
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	267,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Keller:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	2.670,00 €
Kaltmiete	3.370,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	674,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940  
H +436643088940

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







## SCHÜTTELSTRASSE 39, 1020 WIEN

Ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in ausgezeichneter Lage des 2. Wiener Bezirks (Leopoldstadt) steht zur Vermietung.

Das Lokal umfasst das Erdgeschoß sowie ein Kellergeschoß, das sich ideal als Lager eignet.

Eine besondere Möglichkeit zur Flächenerweiterung besteht im angrenzenden Innenhof, wodurch die Nutzung noch flexibler gestaltet werden kann.

Das Geschäftslokal befindet sich in einer gut frequentierten Straße, in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn) und unweit des Praters.

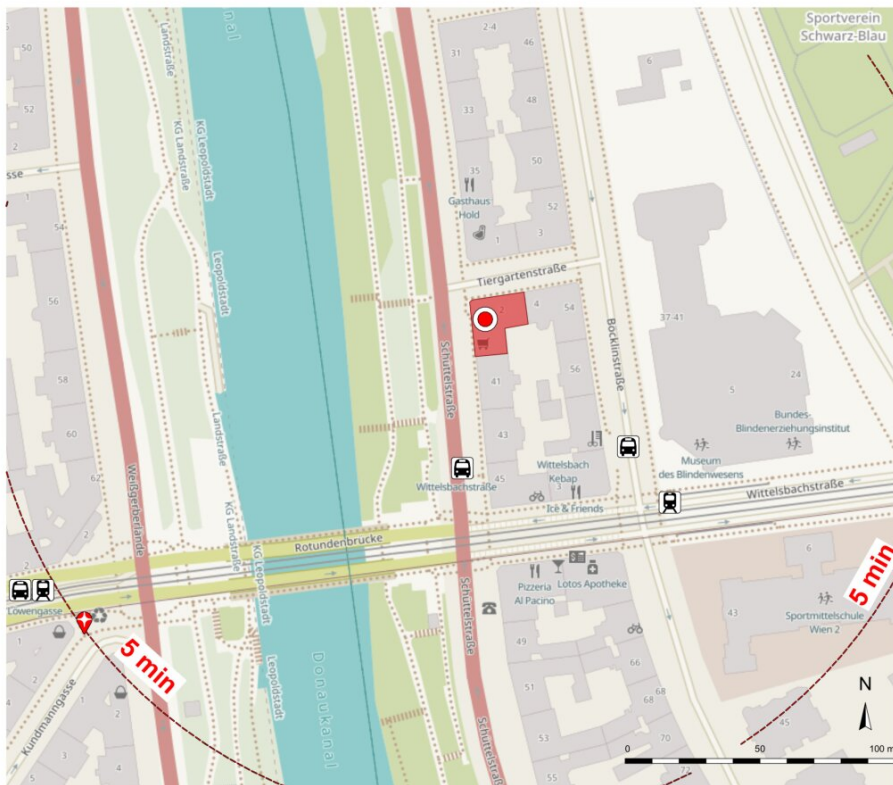
Die Nähe zu mehreren Schulen sorgt für eine hohe Passantenfrequenz. Das lebendige Stadtviertel mit vielfältiger Infrastruktur bietet optimale Voraussetzungen für Einzelhandel, Büros oder Dienstleistungen.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:  
Die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 80A, 4A und N29 sind in wenigen Minuten erreichbar, und die U3-Station Rochusgasse liegt nur 10 Gehminuten entfernt.



SCHÜTTELSTRASSE 39, 1020 WIEN

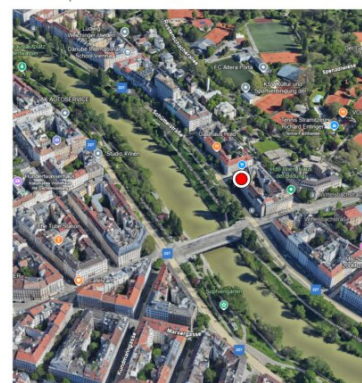
Lage



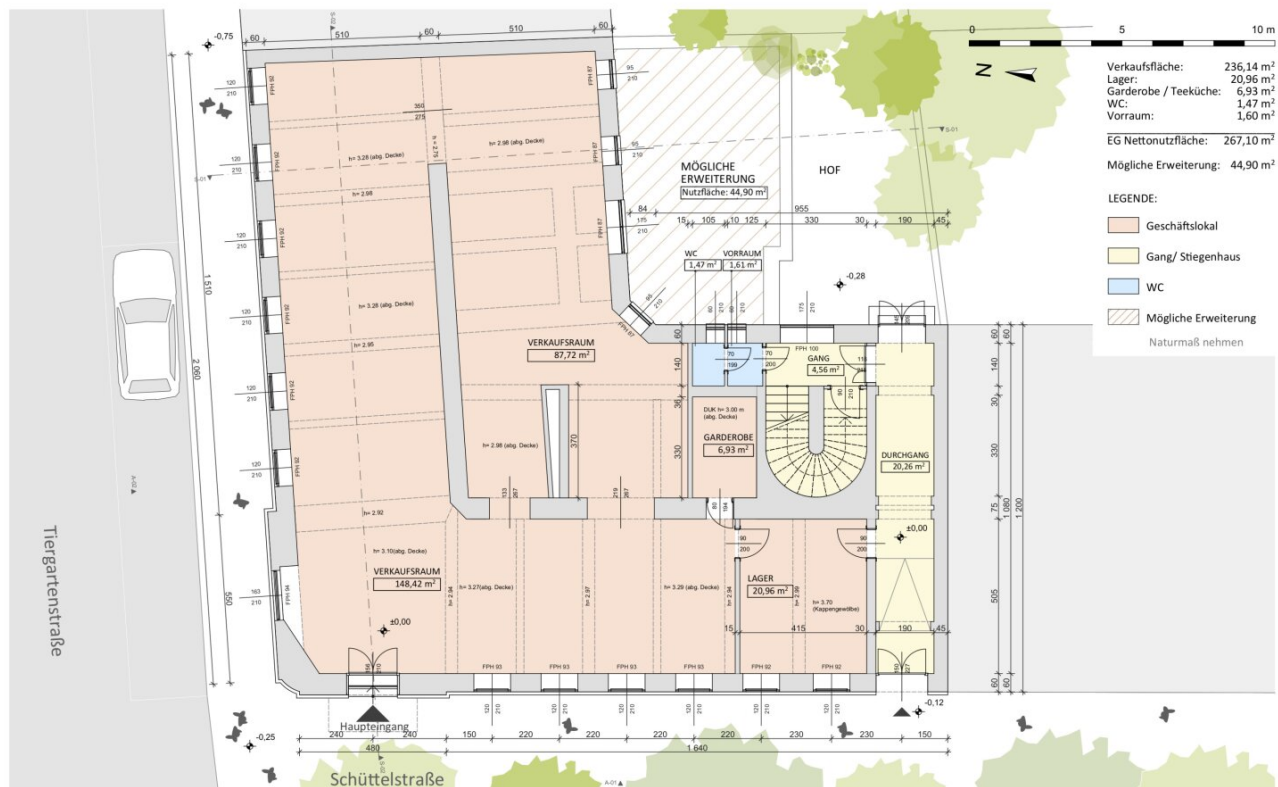
Lageplan, M 1:1700



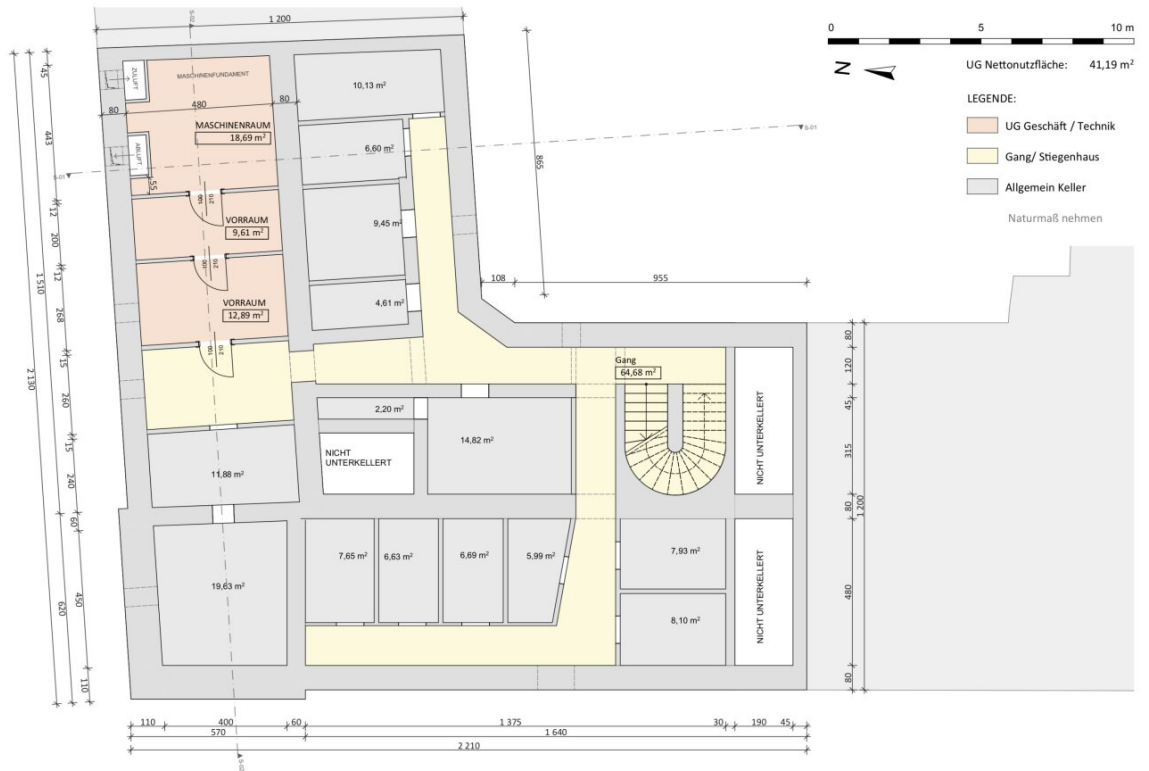
Schwarzplan von Wien



Standort







SCHÜTTELSTRASSE 39, 1020 WIEN

Schnitt 2 M 1:150



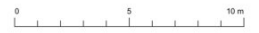
URBAN  
Architekten ZESCH





Ansicht Tiergartenstraße, M 1:200

Ansicht Schüttelstraße, M 1:200



## Objektbeschreibung

Ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in ausgezeichneter Lage.

EG 267 m<sup>2</sup>:

Verkaufsfläche 236 m<sup>2</sup> + Lager 21 m<sup>2</sup> + Garderobe/Büro 7 m<sup>2</sup> + WC 1,5 + Vorraum 1,6 m<sup>2</sup>

Keller 41 m<sup>2</sup>:

3 Räume 1x Lager - 1x Heizraum - 1x Lüftungsraum

**Miete € 2.670,-- + BK € 700,-- + 20% USt = Gesamt € 4.044,--/Mtl**

Das vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich in einer gut frequentierten Straße.

In der Umgebung gibt es mehrere Schulen (Volksschule, Sportmittelschule, Bundes-Blindeninstitut,

Danube International School) und eine Höhere Schule. Auch Sportplätze und zwei Kindergärten

befinden sich in der Nähe. Dies sorgt für eine hohe Passantenfrequenz.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 80A, 4A und

N29 sind in wenigen Minuten erreichbar und die U3-Station Rochusgasse liegt nur 10 Gehminuten entfernt.

**Für Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.**