

**Moderne Gewerbefläche in frequentierter Lage - Perfekt für  
Ihren Einzelhandel in Wien!**



**Objektnummer: 6924/299**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinestraße 30
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 38,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaltmiete (netto)	817,28 €
Kaltmiete	1.041,67 €
Betriebskosten:	193,87 €
USt.:	208,33 €
Provisionsangabe:	

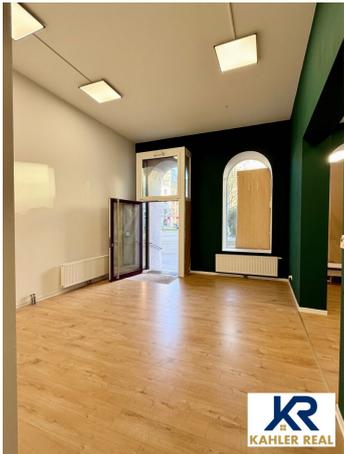
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



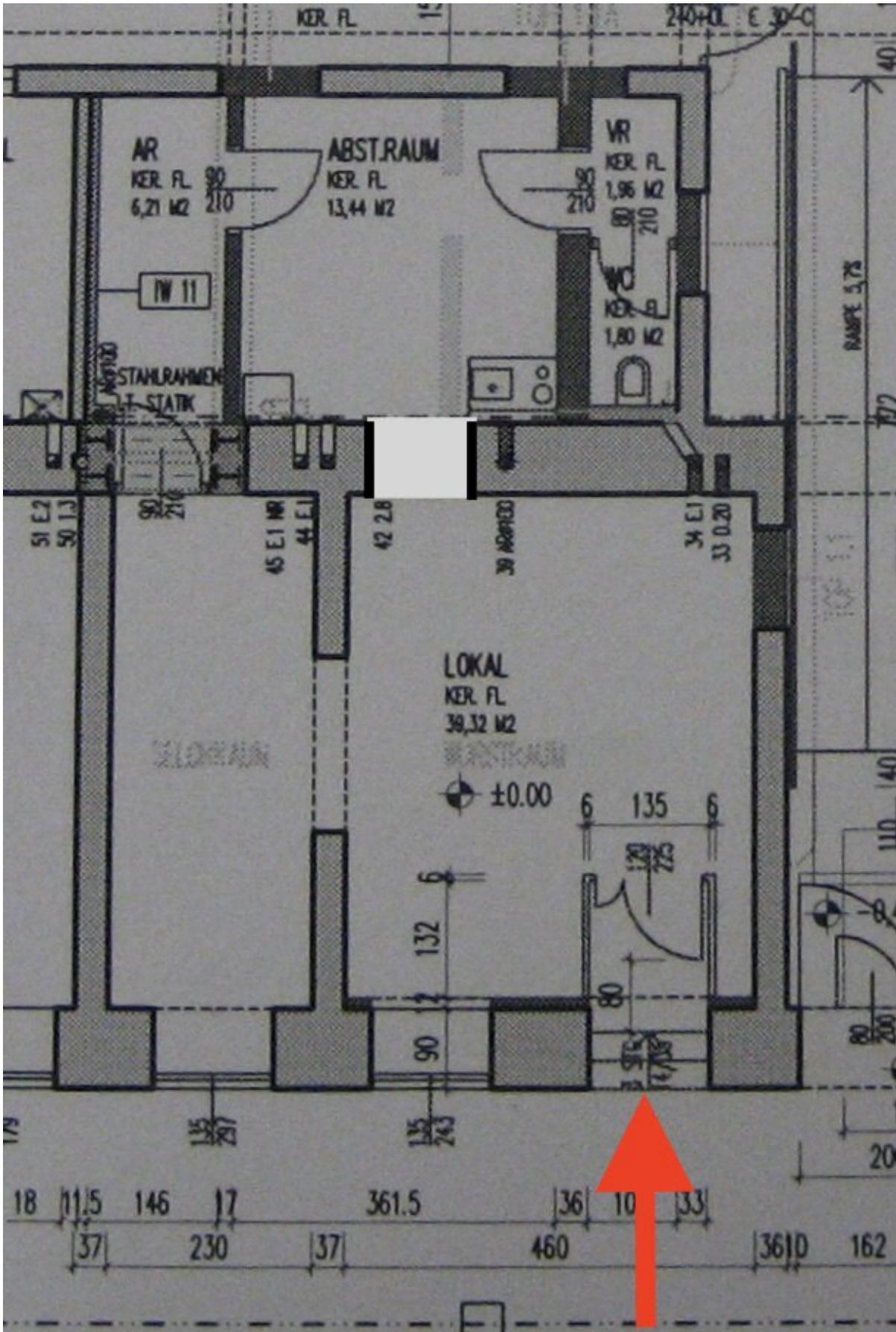
**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz









## Objektbeschreibung

**Auskunft Herr Andreas Kahler: 0664 / 33 11 333**

Das Geschäftslokal bietet mit seinen großen Schaufenstern und Blick auf den Rabbiner-Friedmann-Platz eine hervorragende Gelegenheit für den Einzelhandel. **KEINE GASTRONOMIE !!!**

### **Raumaufteilung:**

2 Verkaufsräume mit Schaufenstern - Verkaufsraum mit Nebenraum - Raum mit Anschlüssen für eine Küche - WC

### **Beschreibung:**

Sie sind auf der Suche nach einer hochwertigen und modernen Einzelhandelsfläche in zentraler Lage von Wien?

Dann ist diese Immobilie in 1020 Wien genau das Richtige für Sie! Mit einer Fläche von 61.48m<sup>2</sup>, drei Zimmern und einer Miete von nur 1.250,00€ pro Monat bietet sie Ihnen die perfekte Plattform für Ihr Geschäft.

Das Erdgeschoss der Immobilie wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Design. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden verleihen den Räumlichkeiten eine edle Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Ambiente. Für eine angenehme Wärme sorgt die Gas-Etagenheizung, die individuell reguliert werden kann.

Ein Raum bietet sich für eine kleine Küche an. Eine separate Toilette rundet das Angebot ab.

Die Lage der Immobilie ist ideal für den Einzelhandel. Sie ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, U-Bahn-Stationen, Straßenbahnen und ein Bahnhof. Auch für Ihre Kunden ist die Anreise somit bequem und unkompliziert.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten oder Universität - alles ist in kurzer Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Einkäufe schnell und einfach zu erledigen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute diese einzigartige Einzelhandelsfläche in 1020 Wien. Mit ihrer modernen Ausstattung, der zentralen Lage und den vielfältigen Möglichkeiten ist sie die perfekte Wahl für Ihr Geschäft. Kontaktieren Sie uns

gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

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.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <100m

Klinik <325m

Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m  
Universität <650m  
Höhere Schule <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.375m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <225m  
Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap