

**Großes Imbisslokal nahe U3-Station zur Mieten für nur  
1.248,00 €/Monat - 100m<sup>2</sup> Fläche + Schanigarten -  
Unbefristeten Mietvertrag**



**Objektnummer: 239**

**Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel          |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1030 Wien             |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 120,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>          | 60,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verkaufsfläche:</b>       | 40,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 870,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.040,00 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 7,25 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 170,00 €              |
| <b>USt.:</b>                 | 208,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Gaia**

Gaius Immobilien GmbH  
Mitterweg 25  
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720











## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem perfekten Standort für Ihr Einzelhandelsgeschäft? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der pulsierenden Stadt Wien, genauer gesagt im beliebten 3. Bezirk, befindet sich dieses gepflegte Geschäftslokal mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> (Lokal + Lager), zzgl. ca. 16 m<sup>2</sup> Schanigarten für 16 Personen (mit Möglichkeit zum Vergrößern).

Das Geschäftslokal besticht nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür, der U-Bahnstation nur wenige Gehminuten entfernt und der Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, ist Ihr Geschäft für Kunden bequem und schnell zu erreichen. Auch der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet somit eine gute Anbindung für Kunden aus dem Umland.

Das Geschäftslokal mit Schaufensterfront selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit einer großzügigen Fläche von 100 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche + Lager) zzgl. 16 m<sup>2</sup> Schanigarten + Stand straßenseitig, ausreichend Platz für Ihre Geschäftsidee und lädt potenzielle Kunden zum Eintreten ein. Betriebsanlagegenehmigung für Bäckerei und Imbiss vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und sichern Sie sich noch heute dieses attraktive Geschäftslokal in bester Lage von Wien. Mit einer monatlichen Miete von 1.248,00 € ist dieses Angebot äußerst attraktiv und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr Geschäft erfolgreich zu starten oder zu erweitern. Mietvertrag ist unbefristet!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihrer Geschäftsidee zu unterstützen und Ihnen dieses Geschäftslokal persönlich zu präsentieren. Überzeugen Sie sich selbst von der Lage, dem Zustand und den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Geschäftslokal bietet. Wir sind uns sicher, dass Sie begeistert sein werden!

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.