

**++EINZIGARTIG++ Perfekte Geschäftsmöglichkeit in  
Top-Frequenzlage direkt bei der U1 Vorgartenstraße –  
Nähe Donauinsel!**



**Objektnummer: 4856**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.075,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	68,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>USt.:</b>	415,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.470,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrej Jokic**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

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





## Objektbeschreibung

Dieses kompakte Geschäftslokal überzeugt durch seine **hervorragende Lage direkt beim U-Bahn-Aufgang Vorgartenstraße (U1)** und die Nähe zur beliebten **Donauinsel**. Die Kombination aus starker Passantenfrequenz, optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung und der Nähe zu einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens bietet ideale Voraussetzungen für Ihr Geschäft.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Büros und der Nähe zur Donauinsel, wodurch sich das Lokal besonders für Geschäftsideen mit hoher Frequenz eignet. Perfekt geeignet beispielsweise für den Betrieb von **Getränke- oder Snackautomaten**, den Verkauf von **Speisen oder anderen Dienstleistungen**, die von der hohen Passantenfrequenz profitieren.

### Kosten:

- **Nettomiete:** € 2.000,00
- **Betriebskosten:** € 75,80
- **Umsatzsteuer (20 %):** € 415,16

**Gesamtmiete (brutto): € 2.490,96**

### Vorteile auf einen Blick:

- **Top-Lage:** Direkt bei der U-Bahn-Station Vorgartenstraße (U1) und nur wenige Minuten zur Donauinsel.
- **Flexibel nutzbar:** Branchenfrei – ideal für Getränke- oder Snackautomaten, Speisenverkauf, Dienstleistungen und mehr.
- **Attraktive Größe:** Kompaktes Lokal mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- **Hohe Frequenz:** Perfekte Lage durch die Kombination von Wohnhäusern, Büros und Freizeitbesuchern der Donauinsel.

**Der Auftraggeber wurde über die gesetzliche Energieausweispflicht gemäß den geltenden Vorschriften informiert und hat bestätigt, dass der Energieausweis aktuell in Bearbeitung ist und zeitgerecht erstellt wird.**

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch zur Verfügung! Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap