

# ATTRAKTIVES GESCHÄFTSLOKAL NAHE NUSSDORFER STRASSE



**Objektnummer: 1693/150**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	68,75 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	68,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.371,61 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,39 €
<b>USt.:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

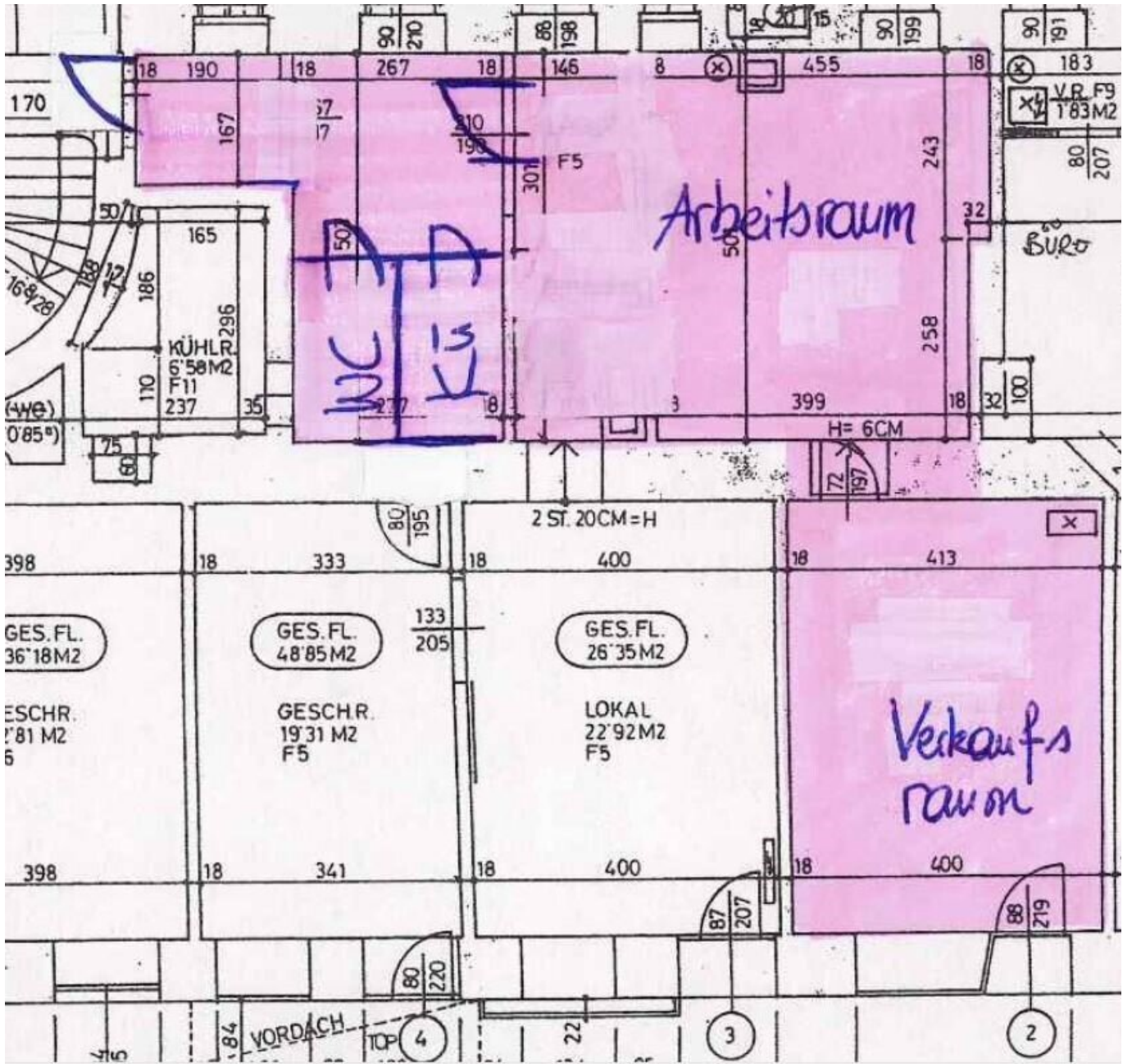
ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53









## Objektbeschreibung

Dieses **attraktive Geschäftslokal** befindet sich im **Erdgeschoß eines gepflegten Altbaus aus der Jahrhundertwende** und liegt nur **wenige Schritte** von der **U6 Währinger Straße/Volksoper und der Nußdorfer Straße** entfernt. Das Objekt besticht durch die **großzügige Geschäftsfläche bzw. Ausstellungsfläche** und der **sehr guten öffentliche Verkehrsanbindung**.

### Eckdaten im Überblick:

- Geschäftsfläche: ca.69m<sup>2</sup>
- 2 Ein-und Ausgänge
- 1x heller Ausstellungsraum mit Auslage (große Fenster)
- 1x großer Arbeits- bzw. Ausstellungsraum
- 1x Teeküche (nur vorbereitete Anschlüsse)
- 1x Abstellraum
- 1x WC
- **Geräumige Innenfläche:** Die großzügige Innenfläche ermöglicht eine flexible Gestaltung entsprechend den individuellen Anforderungen.
- **Hervorragende Sichtbarkeit:** Dank der großen offenen Fensterfront ist eine optimale Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen gewährleistet.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal für Einzelhandel, Dienstleistungen, Galerien oder innovative Konzepte – dieses Geschäftslokal bietet Raum für vielfältige

Ideen.

### **Kosten:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 20% USt.: 1.800,-
- Provision: 3 Bruttomieten und 20% USt.
- Kautions: 3 Bruttomieten

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 543 61 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at)

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap