

**Jetzt Zugreifen! Top Geschäftslokal im 1. Bezirk OHNE  
Ablöse**



**Objektnummer: 197**

**Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 146,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.316,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	44,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	316,80 €
<b>USt.:</b>	1.663,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



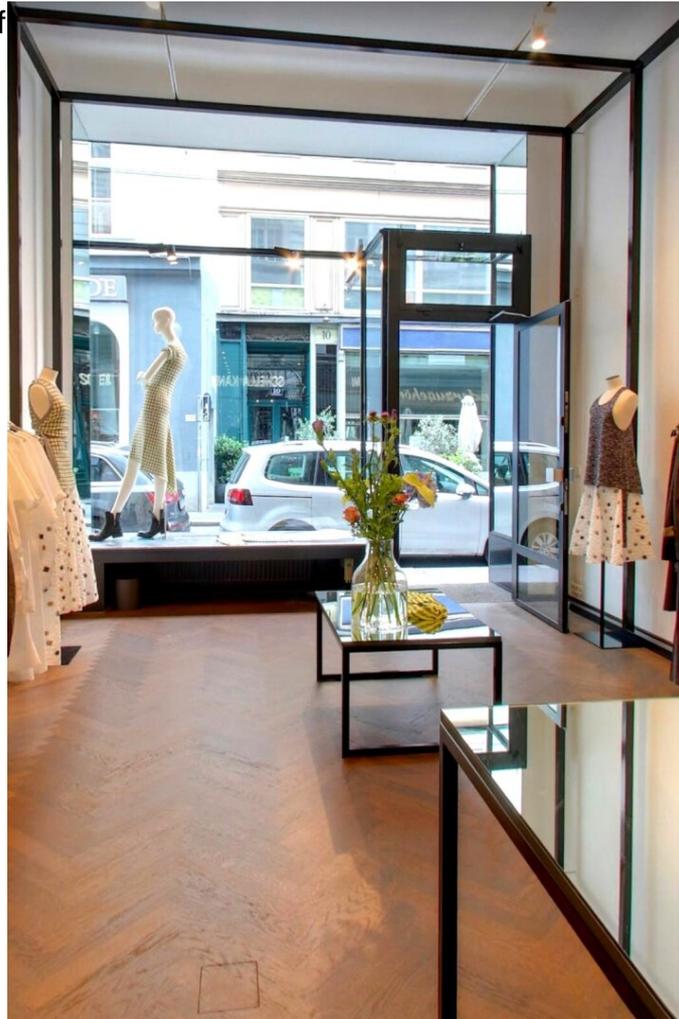
**Mag. Marion Schaflechner**

AFS Immobilien Gmbh  
Gonzagagasse 17  
1010 Wien

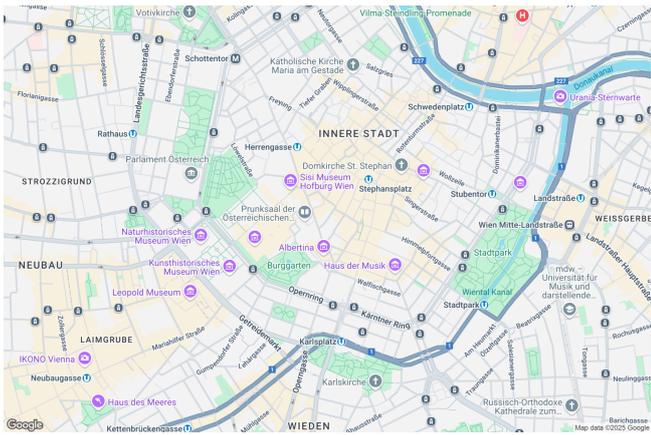
H +43 677 621 66388

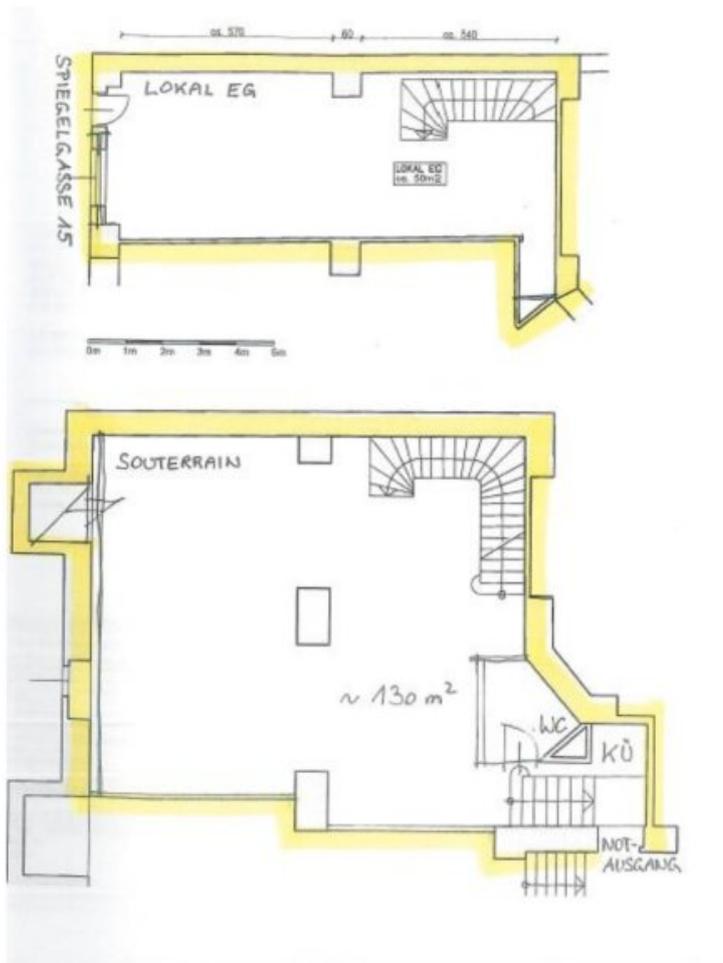
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur









## Objektbeschreibung

Dieses edle Geschäftslokal im 1. Bezirk gelangt zur Untervermietung ab Juli 2025.

Das Geschäftslokal besteht aus ca. 50 m<sup>2</sup> exklusiver Verkaufsfläche mit sehr repräsentativen Glas-/Fensterflächen plus ca. 120 m<sup>2</sup> Souterrain-Fläche. Im Souterrain befindet sich auch eine kleine Küche sowie eine Toilette.

Sofern es benötigt wird, gibt es auch noch eine Lagerfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>.

Das Geschäftslokal wurde unlängst aufwendig saniert. Der Hauptmieter verlangt KEINE ABLÖSE.

Es wird zur Untervermietung angeboten.

Die Lage des Geschäftslokals ist hervorragend - Mitten im 1. Bezirk zwischen Stephansdom und Neuen Markt.

Wenn Sie Interesse haben, melden Sie sich bitte direkt bei mir.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen gerne zur Verfügung.

Bei Vertragsunterzeichnung fällt eine Maklerprovision in Höhe von 3 BMM plus 20 % USt. an.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap