

**73m<sup>2</sup> Geschäftslokal / Büro inkl. Küche in der Linzer  
Straße 284a - ab Februar verfügbar!**



**Objektnummer: 25502**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 322,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,50
Kaltmiete (netto)	766,50 €
Kaltmiete	913,38 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,50 €
Betriebskosten:	146,88 €
USt.:	182,68 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10





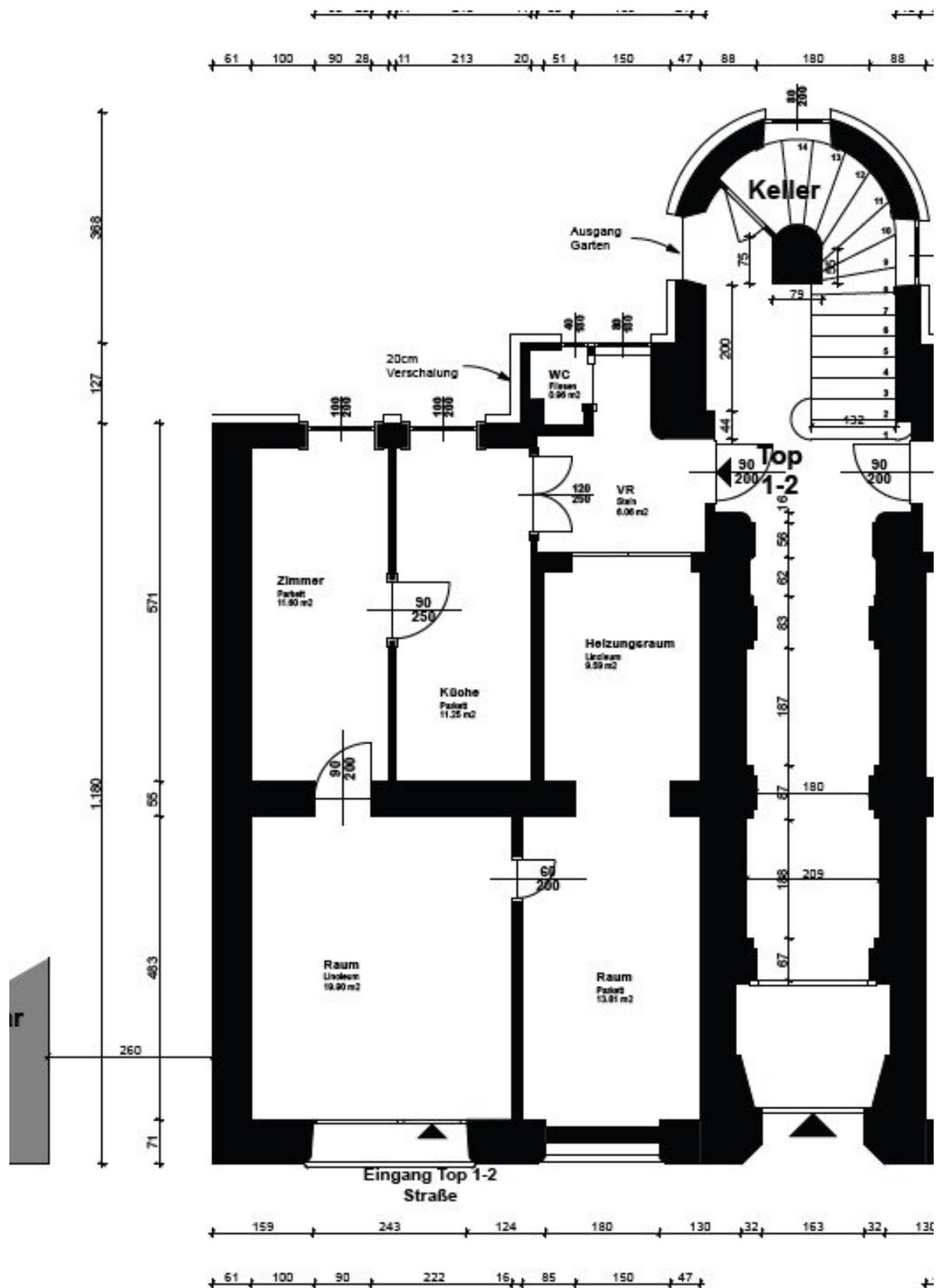












**LINZERSTRASSE**

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Erzählen Sie uns von Ihrer Geschäftsidee!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur rascheren Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

## **Liegenschaft und Nutzung:**

Zur befristeten Vermietung gelangt ein 73 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal in der Linzer Straße 284a, 1140 Wien.

Aufteilung:

- 2 Eingänge: direkte Straßenseite oder Wohnhauszugang
- Vorraum
- 3 Zimmer (rd. 20m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>)
- Heizraum
- Küche
- WC

Die Nutzung ist offen - ob Frisörin, Künstler oder Büro - es sind alle Unternehmer:innen herzlich willkommen.

Ein Highlight ist die gemeinsame Benutzung des begrünten Innenhofs.

## **Lage/Infrastruktur:**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Haltestellen der Straßenbahnlinien 49 und 52 in unmittelbarer Nähe bestens gegeben. Die ebenfalls nahegelegene Busstation der Linie 47A bringt Sie in nur 2 Minuten zur nächsten U-Bahn-Station Ober-St. Veit (U4). Mit der Straßenbahnlinie 52 erreichen sich nach 19 Fahrminuten den Westbahnhof (S+U).

Gegenüber vom Geschäftslokal befindet sich der Baumgartner Casino-Park, weiters befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Geschäfte des alltäglichen Bedarfs (z.B. Penny - 280m), eine Bank, Apotheken, Ärzte. Auch das kulinarische Angebot in der Umgebung ist als vielfältig

zu beschreiben.

**Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme mittels Kontaktformular!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap