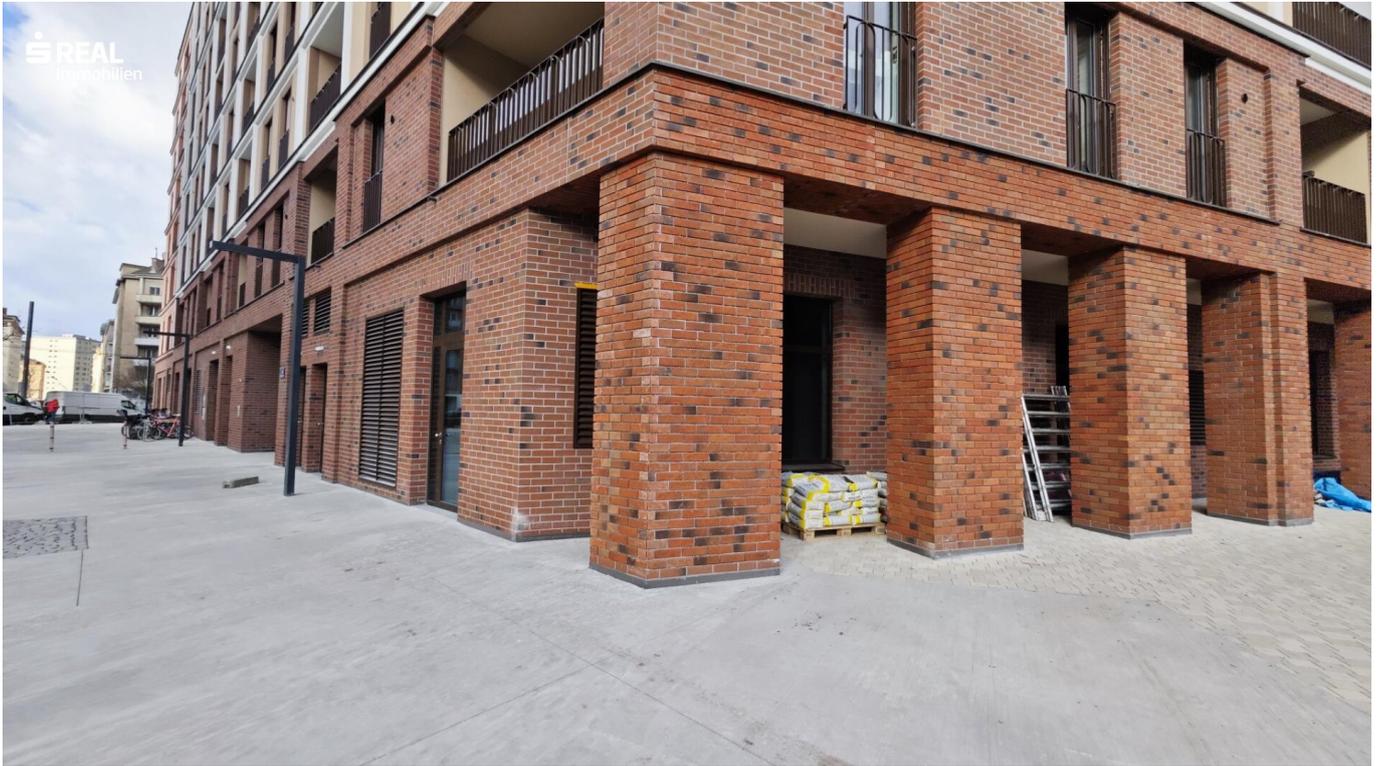


NORDBAHNSTRASSE 41 - GASTROFLÄCHE (provisionsfrei)



Objektnummer: 965/1008

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	276,10 m ²
Nutzfläche:	348,78 m ²
Kaltmiete (netto)	5.929,23 €
Kaltmiete	6.688,84 €
Betriebskosten:	759,61 €
USt.:	1.337,77 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260
H +43 664 88998632





GRUNDRISS

1:250 MÄßSTAB TECHNISCHER UND STRUKTURELLE ÄNDERUNGEN



Legende

- | | | | |
|-------------|-------------------|--------------|--------------------------------|
| KIPP | Kippflügel | RH | Raumhöhe bezogen auf FFOK |
| OL | Oberlicht | FFOK | Fertige Fussbodenoberkante |
| FIX | Fixverglasung | RDOCK | Rohdeckoberkante |
| ÜP | Übergabepunkt | | Überdeckte Bereiche |
| UK | Unterkante | | Übergabepunkt Haustechnik |
| DL | Durchgangslichte | | Wasseranschluss (Kemperventil) |
| ZUL | Zuluft (bodennah) | | |
| ABL | Abluft | | |

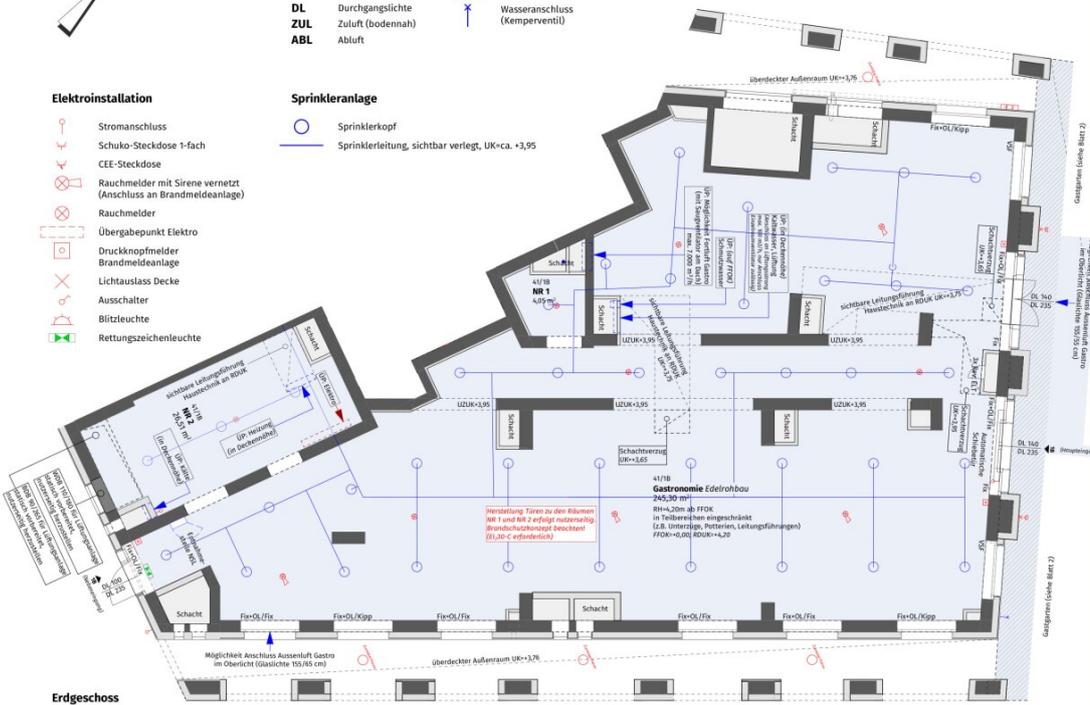
Elektroinstallation

- Stromanschluss
- Schuko-Steckdose 1-fach
- CEE-Steckdose
- Rauchmelder mit Sirene vernetzt (Anschluss an Brandmeldeanlage)
- Rauchmelder
- Übergabepunkt Elektro
- Druckknopfmelder Brandmeldeanlage
- Lichtauslass Decke
- Ausschalter
- Blitzleuchte
- Rettungszeichenleuchte

Sprinkleranlage

- Sprinklerkopf
- Sprinklerleitung, sichtbar verlegt, UK-ca. +3,95

Blatt 1



Erdegessch
1:100

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Hinsichtlich ev. Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich!
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohmaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauunterlagen. Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen, zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und, wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen, sachlich gerechtfertigt sind.
Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen. Der Sprinklerbereich der Sprinkler darf nicht beeinträchtigt werden.

Willkommen daheim.

WOHNHAUSANLAGE GREEN PARK - DIE URBANE TERRASSE

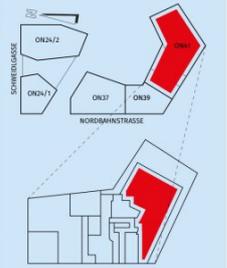
1020 Wien, Nordbahnstraße 37-41 und Schweidlgasse 24

Nordbahnstraße ON 41
Erdgeschoss 1B

GASTRONOMIE	275,86 m ²
GASTGARTEN	120,65 m ²
GESAMTLÄCHE EG	396,51 m²
HAUSTECHNIK GEWERBE	37,06 m ²
GESAMTLÄCHE EG/UG	433,57 m²

M 1:100
0 2 4 6m

ORIENTIERUNGSSKIZZE

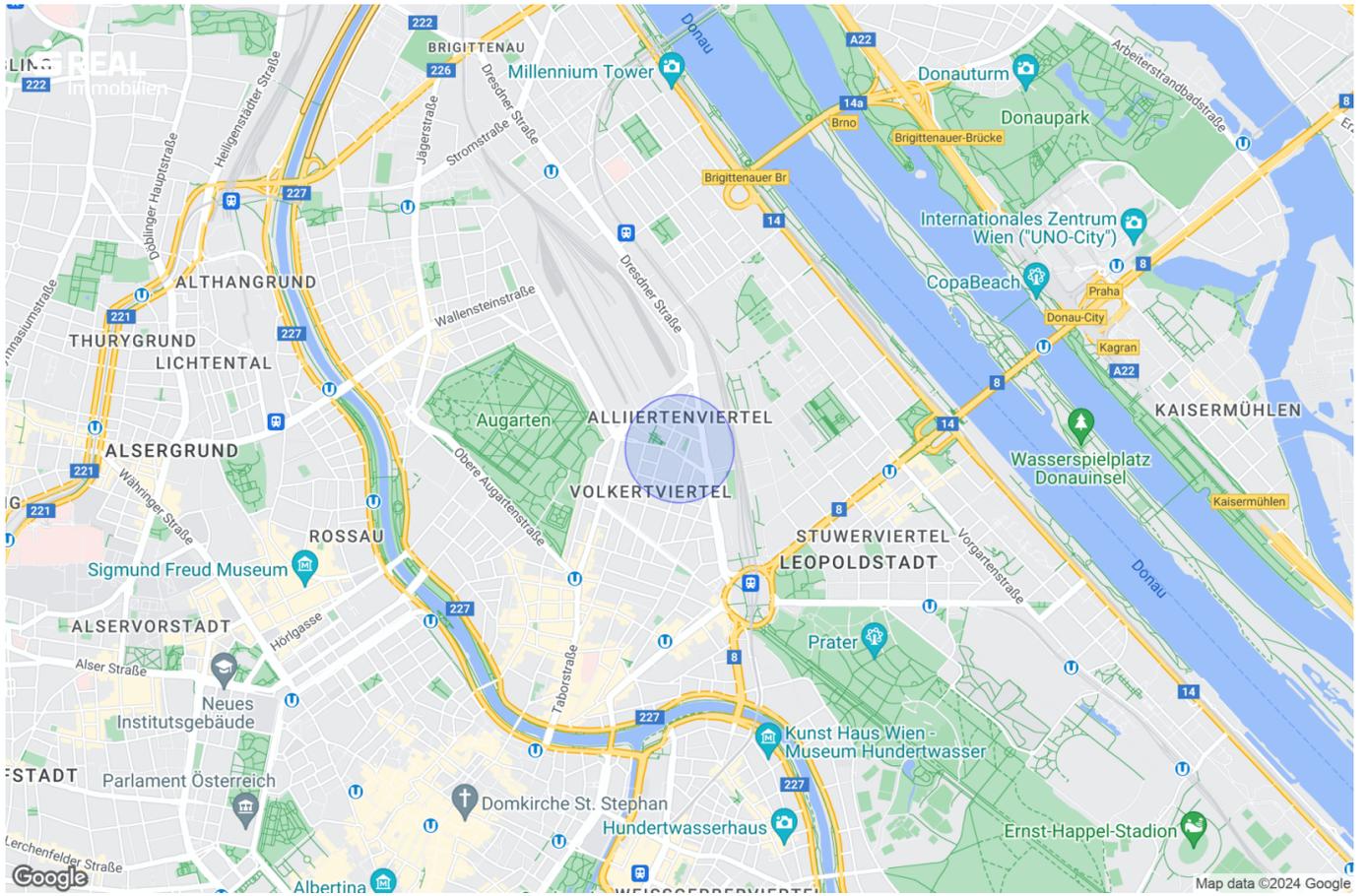


ÖVW

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23
+43 1 908 14 38
www.oeww.at

Planstand: 07.05.2024



Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Anmietung gelangt eine attraktive gewerbliche Fläche - ideal als Geschäftslokal oder Büro - direkt im neuen Nordbahnviertel in der Nordbahnstraße 41.

- **Fläche Gastronomie:** ca. 276 m²
- **Fläche Gastgarten:** ca. 120 m²
- **Zustand:** Edelrohbau
- **Sanierung:** Selbstausbau oder Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter nach Mieterwunsch, gegen Verrechnung mit der Miete

Mietkonditionen:

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Mindestmietdauer:** 5 Jahre
- **Kautions:** 3 bis 6 Monatsmieten
- **Miete:** EUR 17/m² zzgl. BK = 6.688,84 zzgl. Ust.

Lage und Nutzung:

Die Lage im neuen Nordbahnviertel bietet eine tolle Umgebung mit durchschnittlicher Frequenz. Dank der flexiblen Raumaufteilung sind zahlreiche Branchen und diverse Nutzungskonzepte umsetzbar.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap