

**Apollogasse: ERSTBEZUG zu mieten: rd. 920 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche im EG + großzügige Lagerfläche und  
Garage im UG // Edelrohbau**



**Objektnummer: 24867**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.518,06 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	361,55 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	919,70 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2

## Ihr Ansprechpartner



### **M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 199 19 88

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









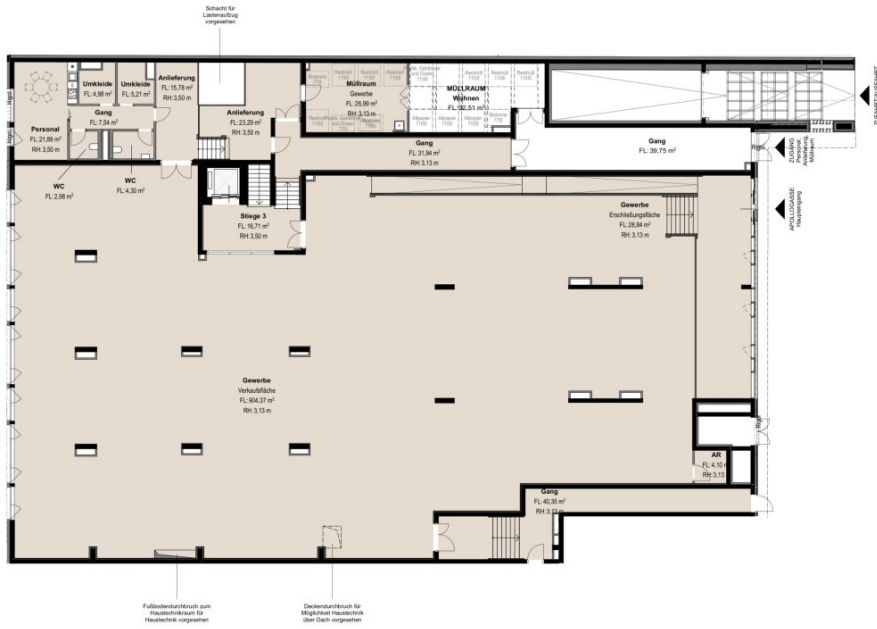






# APOLLOGASSE

Apolllogasse 18, 1070 Wien



## GEWERBE

### EDELROHBAU II EG

Anlieferung	39,07
AR	4,10
Gang	79,83
Gewerbe	933,21
Müllraum	26,99
Personal	21,89
Stiege 3	16,71
Umkleide	10,19
WC	7,28
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>1 139,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche UG 1</b>	<b>378,79 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche GESAMT</b>	<b>1 518,06 m<sup>2</sup></b>

#### Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

**VORABZUG**

Unerbindliche Planansicht. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenanfragen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

DATEL: 22.10.2024

FORMAT: DIN A3

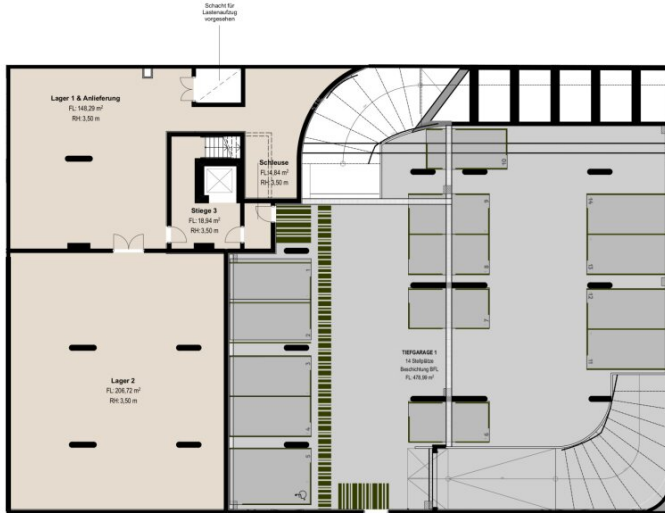
MASSSTAB: 1:200

0329 APO

GEWERBE EG

# APOLLOGASSE

Apollogasse 18, 1070 Wien



## GEWERBE

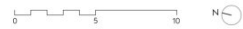
EDELROHBAU || UG 1

Lager 1 & Anlieferung	148,29
Lager 2	206,72
Schleuse	4,84
Stiege 3	18,94
<b>Nutzfläche UG 1</b>	<b>378,79 m²</b>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>1 139,27 m²</b>
<b>Nutzfläche GESAMT</b>	<b>1 518,06 m²</b>

Stellplätze Gewerbe: 9

### Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

**VORABZUG**

Unverbindliche Planansicht. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenanfragen sowie technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

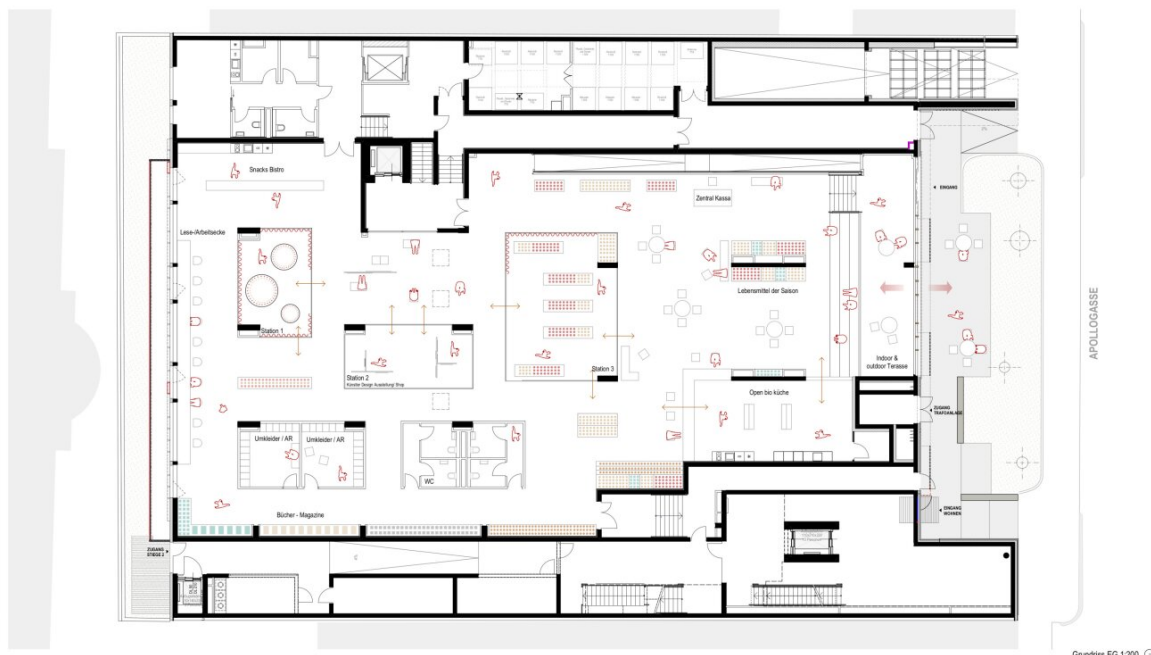
DATEL: 22.10.2024

FORMAT: DIN A3

MASSSTAB: 1:200

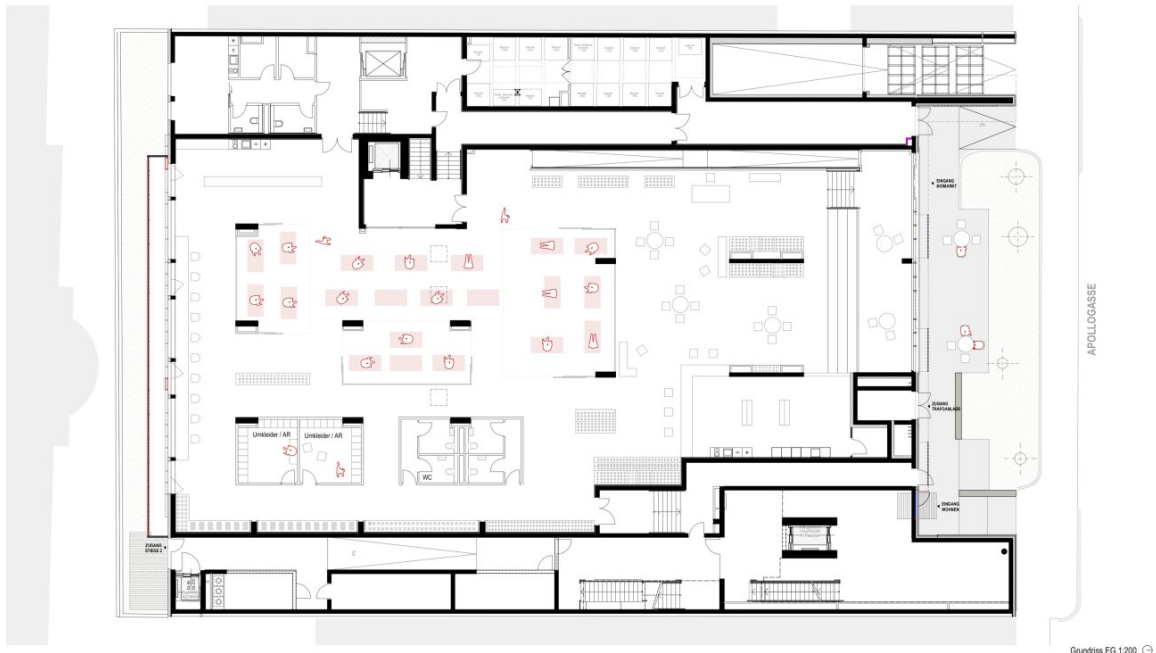
0329 APO

GEWERBE UG 1



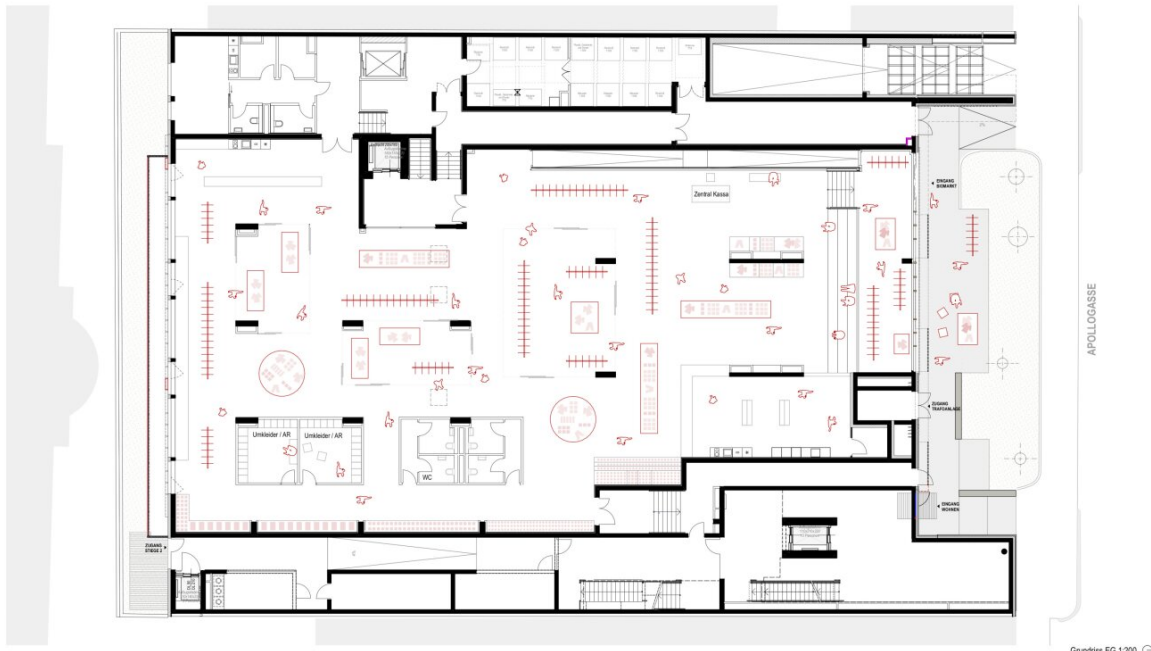
### Bio- & Künstlermarkt

Die Raumteilung durch Paneelelemente ermöglicht eine getrennte / dezentrale Nutzung des Raumes, die der Funktion des Bio- & Künstlermarktes sehr viele Werte vermitteln wird. Die Richtung Apollogasse wird als offener Raum behandelt, der sich mit den Sitzstufen nach oben ins Grüne öffnet.



### Szenario 2 - Yoga Studio am Abend

Der Raum kann auch zu anderen Zeiträumen des Tages anders genutzt werden. In diesem Fall kann z.B. ein Yogastudio am Abend stattfinden, bei dem ein Bereich des Raumes aktiviert wird.



### Szenario 3 - Events : Second Hand Sale

Als weitere Variante kann der Raum für größere Veranstaltungen genutzt werden. Eines der wichtigsten Merkmale des Viertels sind die Second-Hand-Läden. Für z.B. Kilo Sales-Veranstaltungen ist der Raum sehr gut geeignet.

# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat oder telefonisch unter [+43 660 / 199 19 88](tel:+436601991988)! Erzählen Sie uns von Ihrem Konzept!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Die Geschäftsfläche

In perfekter Lage Nähe des Westbahnhofs und der Mariahilfer Straße entsteht in der Apollogasse eine Wohnhausanlage mit 63 Mietwohnungen, einer Geschäftsfläche und Tiefgarage.

In dieser Liegenschaft entsteht eine rund 1.518m<sup>2</sup> große Gewerbefläche zur Vermietung, welche als Büro, Einzelhandelslokal, Gastronomiebetrieb, Praxis, Showroom oder Sportstätte genutzt werden kann. Die Nutzfläche verteilt sich auf 2 Ebenen. Das Untergeschoss mit rund 379m<sup>2</sup> kann als Lagerfläche genutzt werden. Diese Immobilie befindet sich in der Rohbauphase und wird voraussichtlich im Dezember 2024 fertiggestellt sein.

Besichtigungen sind nur auf Anfrage möglich. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine EDELROHBAU handelt!

### ECKDATEN:

- Gesamtfläche:

1.518,06m<sup>2</sup> davon im EG rd. 904 m<sup>2</sup> Gewerbefläche; im UG: rd. 379m<sup>2</sup> Lagerfläche

- Mietvertragslaufzeit

befristet auf **mindestens** 5 Jahre (in Absprache auch 10,15 oder 20 Jahre)

- Monatliche Kosten:

Nettomiete
------------

Betriebskosten netto
Gesamtmiete netto
zzgl. UST
<b>Gesamtmiete brutto</b>
Gerundet

Bis zur Fertigstellung besteht noch die Möglichkeit der Mitsprache bei der Planung und Umsetzung Ihrer Wünsche als zukünftiger Mieter!

### **KONZEPTIDEEN:**

Sie finden in den Dateien mehrere Konzeptideen und Vorschläge (siehe Grundrisspläne), wie dieses Lokal gestaltet werden kann. Lassen Sie sich inspirieren und erzählen uns von Ihrer Geschäftsidee!

Detailliertere Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

### **LAGE:**

Die zukünftige Geschäftsfläche befindet sich in sehr guter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks. Profitieren Sie von der exzellenten Infrastruktur und hochfrequentierten Lage, welche diese Gewerbeimmobilie zu bieten hat: nur 2 Gehminuten entfernt befindet sich die beliebte und berühmte Einkaufsstraße Mariahilfer Straße und der Zugang zur U-Bahn Station Westbahnhof (U3, U6). Weiters halten Straßenbahnen der Linien 5, 9, 18, 49, 52, 60 in unmittelbarer Nähe, sowie diverse Regionalzüge am Westbahnhof. Die öffentliche Anbindung ist demnach perfekt.

Ein Supermarkt (Billa) befindet sich an der nächsten Ecke, nur wenige Schritte von der Liegenschaft entfernt. Weiters befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle, eine Apotheke, Ärzte, Bank- und Postfiliale, sowie eine Vielzahl von verschiedenen Lokalen und Restaurants.

\*\*\*\*\*

**Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich gerne (auch am Wochenende) unter [+43 660 / 199 19 88](tel:+436601991988) zur Verfügung.**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap