

**\*\* ab sofort: ein rd. 238 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal mit großer Straßenfront, 5 Räume \*\***



**Objektnummer: 24892**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	237,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.855,04 €
<b>Kaltmiete</b>	3.395,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	540,08 €
<b>USt.:</b>	679,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 664 354 11 44





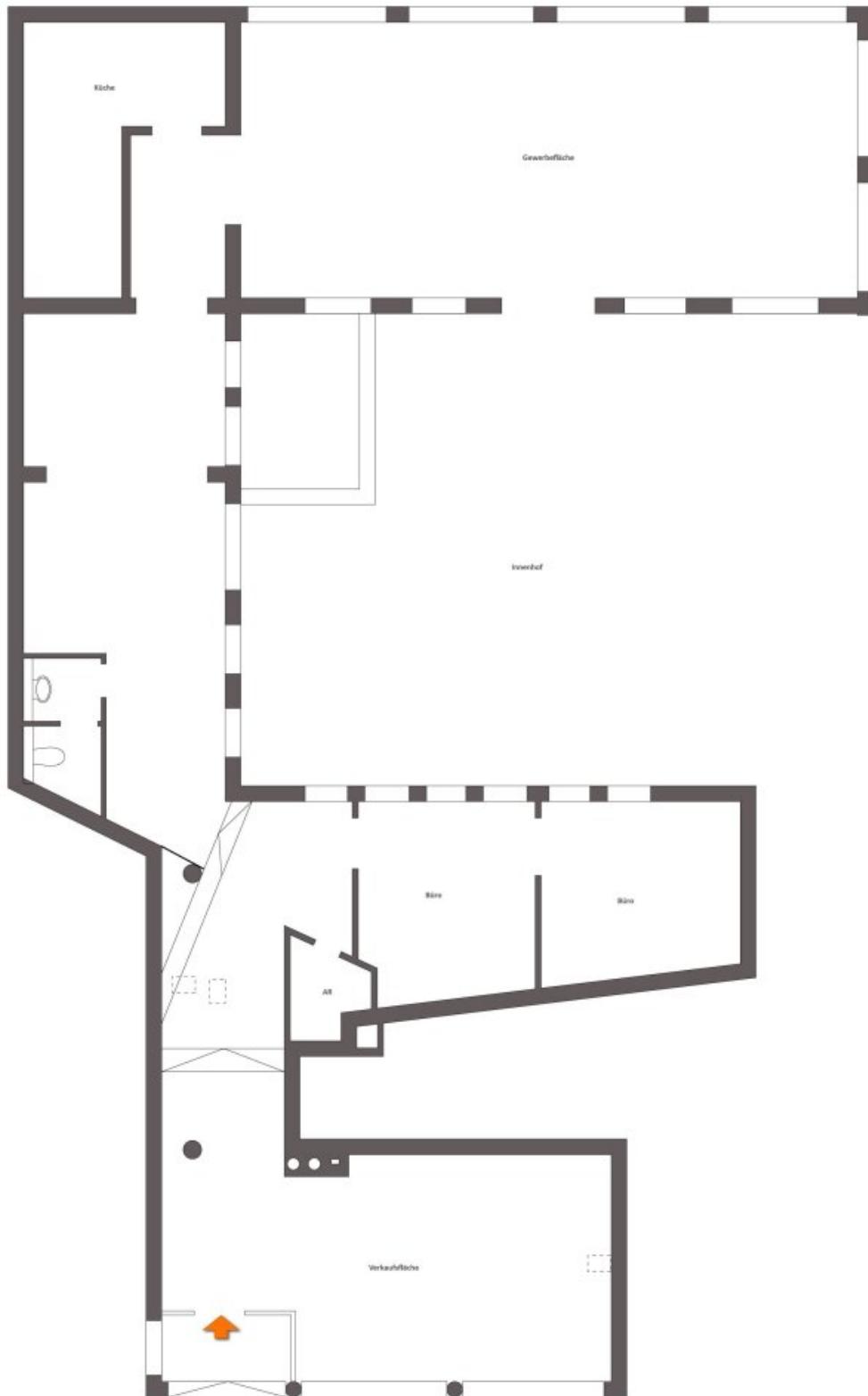












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Die Gewerbefläche

Zu befristeten (mind. 5 Jahre) Vermietung gelangt eine Gewerbefläche mit Straßeneingang in unmittelbarer Nähe von der S-Bahn Station Gersthof im 18. Bezirk.

**Zu den Eckdaten:**

- großzügige Straßenfront mit einer Eingangstüre
- U-förmiger Grundriss
- mehrere Räume beliebig nutzbar
- 5 Räume, davon 2 miteinander verbundene ruhige Büroräume (Blick in den Innenhof)
- hofseitiger großer Aufenthalts-/Büroraum
- keine Küche vorhanden, kann aber nachgerüstet werden
- nicht barrierefrei!

Aufgrund der großen Straßenfront und der guten Belichtung lässt sich das Objekt als hell und ruhig (da teilweise in den Innenhof gelegen) beschreiben. Die Gewerbefläche kann als Shop, Praxis, Kunstzentrum, Büro / Atelier-/Studiogemeinschaft, Einzelhandel etc. genutzt werden.

**Gut zu Wissen:**

- Der Mieter ist voll mehrwertsteuerpflichtig.
- Die Mietdauer ist mind. 5 Jahre mit einer 2 jährigen Kündigungsfrist.

## Lage / Infrastruktur.

Direkt an der Gersthofer Straße, jedoch in der ruhigen Thimiggasse gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine für die Stadt außergewöhnliche Ruhelage, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Über die fußläufig erreichbare

Schnellbahnstation "Wien Gersthof" (150m) erreichen Sie bequem sämtliche öffentliche Verkehrsmittel, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zudem befindet sich die Bushaltestellen der Linie 42A und Straßenbahn der Linie 9, 40, 41 binnen 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Straßenbahnlinie 40 & 41 bringt Sie ohne Umsteigen in die Innenstadt (Schottentor - 20 min Fahrzeit).

Im näheren Umkreis befinden sich Nahversorgung (Hofer, Billa, Spar < 500m), diverse Lokale, sowie unterschiedlichste Restaurants. Zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien eignen sich der nahegelegene Sternwartepark oder Türkenschanzpark.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap