

**Beeindruckendes Gewerbeobjekt in Top-Lage direkt in  
zentraler Lage 17. Bezirk, Hernalser Gürtel 9 /  
Schellhammergasse**



764b6308-d48e-444c-9257-a589d346475a

**Objektnummer: O2100145680**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	267,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.890,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



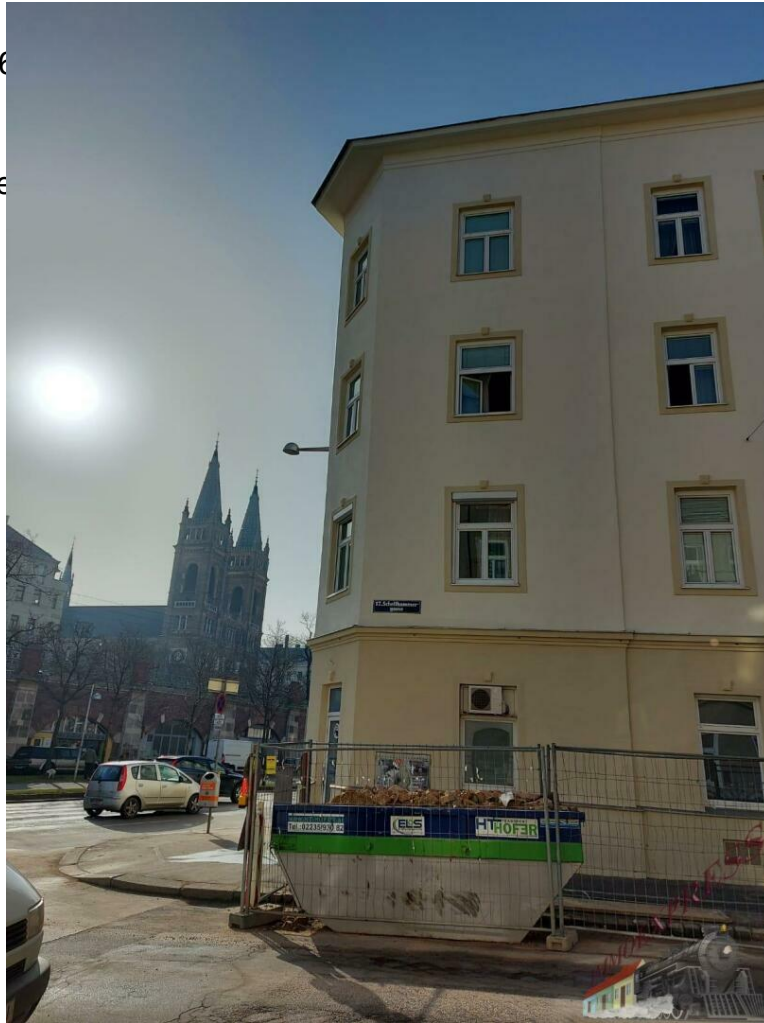
**Ehsan Karimian**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 46 46 646  
 F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen  
 Verfügung.

termin zur

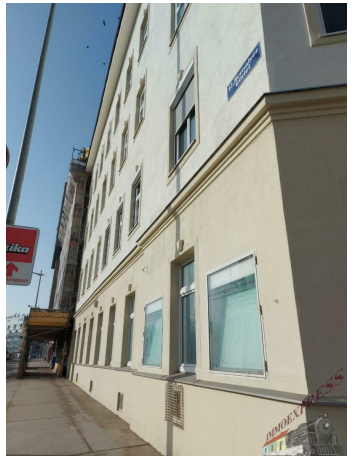


Geschäftskatal 1:	
VR 1	0,03 m <sup>2</sup>
Lokal 1	22,26 m <sup>2</sup>
VR + Küche	2,46 m <sup>2</sup>
Küch-nische	32,42 m <sup>2</sup>
Ladung	27,42 m <sup>2</sup>
WC VR 1	0,84 m <sup>2</sup>
VR 2	21,09 m <sup>2</sup>
VR 3	11,07 m <sup>2</sup>
Lokal 2	52,24 m <sup>2</sup>
WC H 1	3,26 m <sup>2</sup>
WC H 2	1,04 m <sup>2</sup>
WC H 3	10,28 m <sup>2</sup>
VR 4	14,53 m <sup>2</sup>
Korridor	10,11 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>204,09 m<sup>2</sup></b>

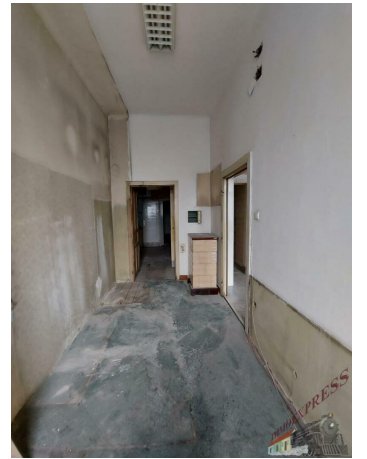
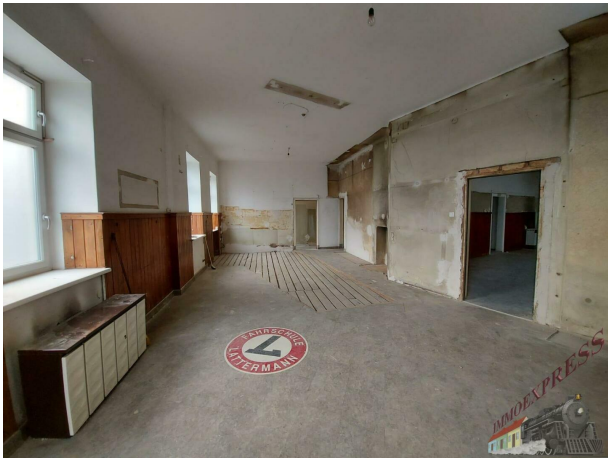
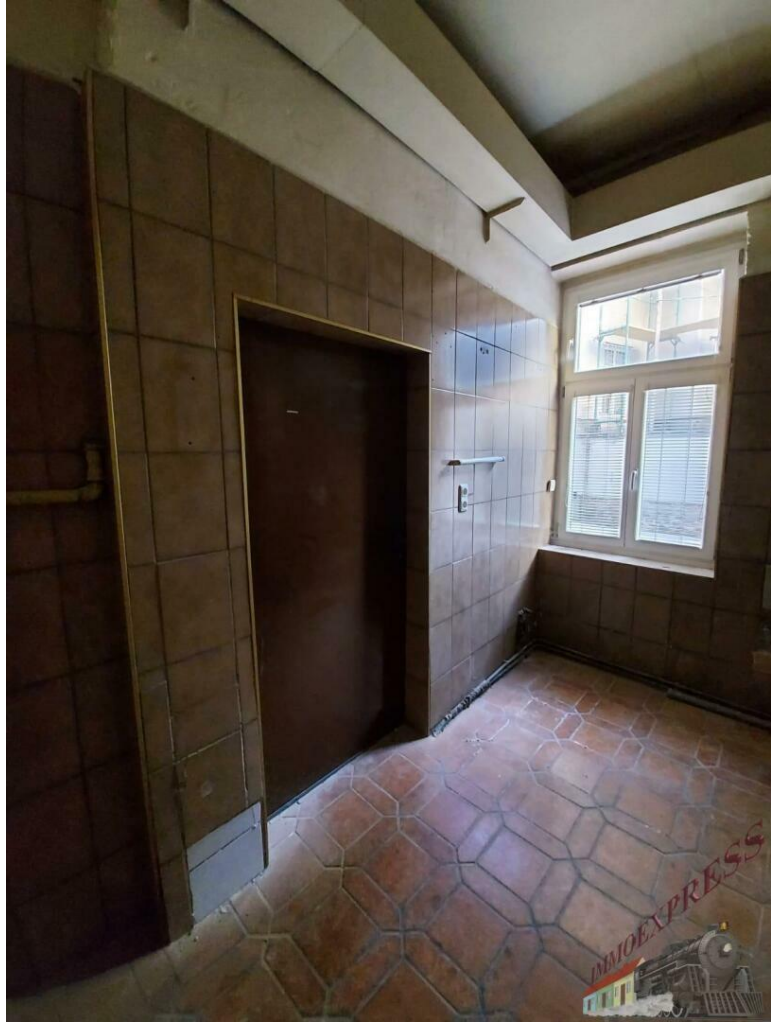
  

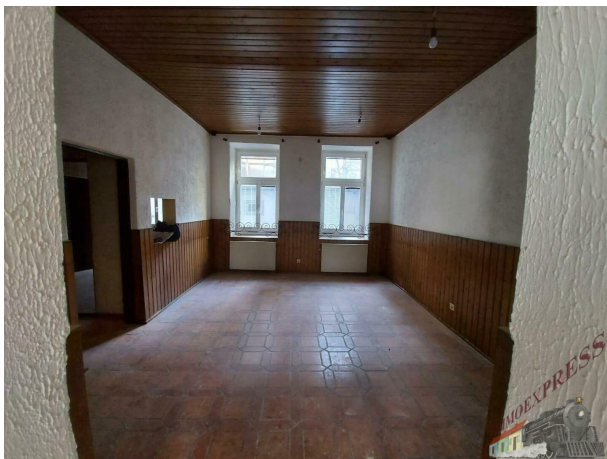
Geschäftskatal 2:	
VR	0,03 m <sup>2</sup>
WC D	1,79 m <sup>2</sup>
WC H	1,16 m <sup>2</sup>
WC	1,08 m <sup>2</sup>
Lokal 1	20,26 m <sup>2</sup>
Lokal 2	0,56 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>62,87 m<sup>2</sup></b>









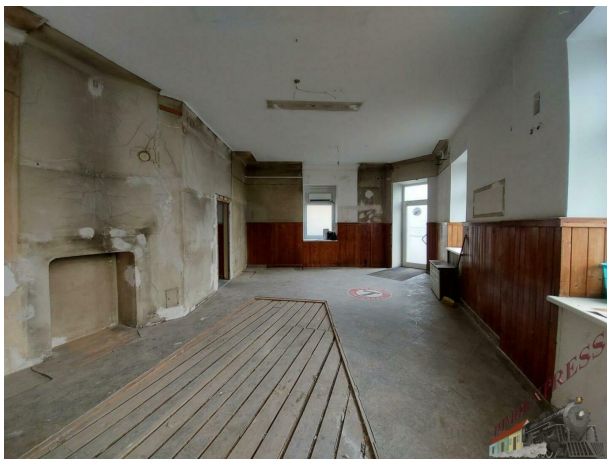


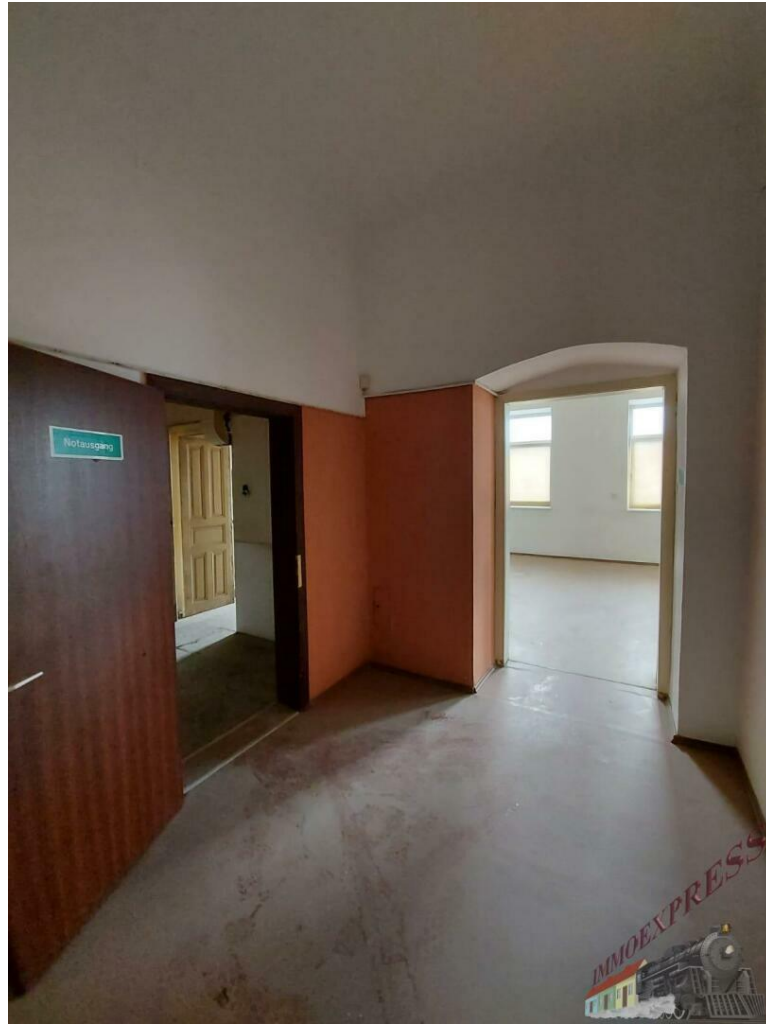












## Objektbeschreibung

1. Beeindruckendes Gewerbeobjekt in Top-Lage direkt in zentraler Lage 17. Bezirk, Hernalser Gürtel 9 / Schellhamnergasse

Zu Vermietung gelangt ein Geschäftslokal in Hernalser Gürtel 9.

Es besticht durch eine schöne Raumaufteilung mit ca. 267 m<sup>2</sup> und einer sehr guten Lage, direkt auf einer gut befahrenen Straße. in zentraler Lage im 17. Bezirk, Hernalser Gürtel 9 / Schellhamnergasse.

### 2. Lage

Zahlreiche Nahversorger wie z.B. ein Billa, Hofer, Penny, Spar, DM sind in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Öffentliche Verkehrsmittel Straßenlinie 44 und 49 und U6 Josefstädter Straße und U6 Alser Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

### 3. Energieausweis Werte

- HBW: 105 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)

### 4. Kosten

\*\*\* Anfrage nur per E-Mail an: [e.karimian@immo.express](mailto:e.karimian@immo.express)\*\*\*

EUR 4.890,- inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

Maklerhonorar: 3 BMM zzgl. MwSt.

Kautions: 3 BMM

Mietdauer: 3,5 oder 5 Jahre + Verlängerungsoption

Kontakt / Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian Tel.: 0676 46 46 646 || [e.karimian@immo.express](mailto:e.karimian@immo.express) || Deutsch, English, Farsi



\*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

## IMMO EXPRESS KG

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.