

**\* ehemalige Apotheke mit rund 187m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
unbefristet, Klimaanlage \* ab sofort \* Lerchenfelder Straße  
\* keine Gastro \***



**Objektnummer: 25008**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Nutzfläche:</b>	187,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,50
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.338,58 €
<b>Kaltmiete</b>	2.781,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	442,63 €
<b>USt.:</b>	556,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.012,36 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 664 354 11 44  
H +43 664 354 11 44

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

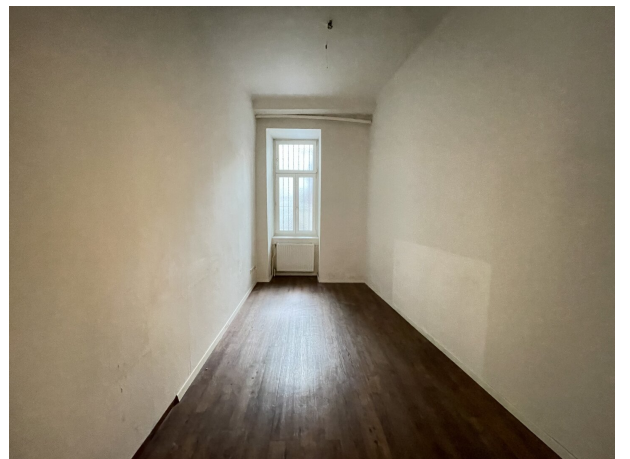






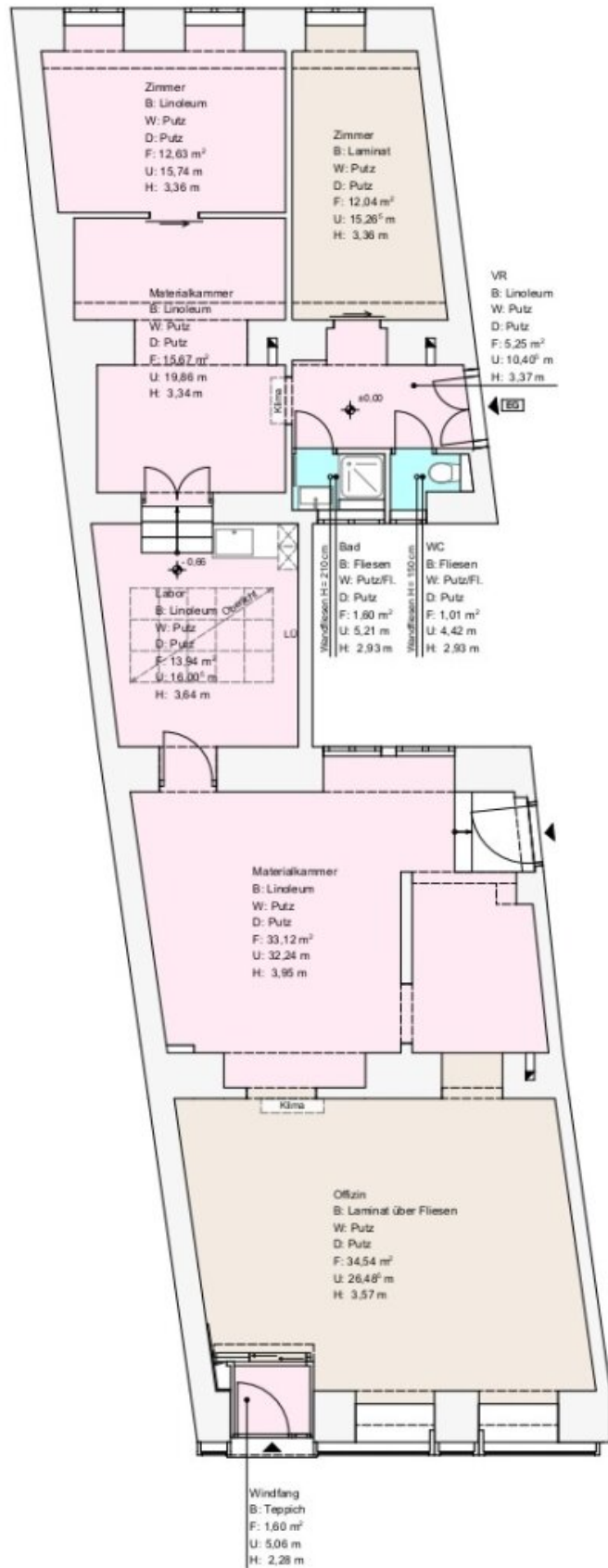














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits oder um telefonische Kontaktaufnahme.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Gewerbefläche

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine Gewerbefläche mit Straßeneingang auf der Lerchenfelder Straße im 8. Wiener Gemeinde Bezirk (Josefstadt). Ob als Atelier-/Büro-/Studiogemeinschaft, Einzelhandel, Pop Up, Praxis, etc. alle sind herzlich Willkommen!

### Zu den Eckdaten:

- große Straßenfront mit 2 Schaufenstern
- barrierefreie Empfangs- oder Verkaufsraum mit eigener Eingangstüre
- 5 Räume
- vollausgestattete Küche
- privater Eingang über das Stiegenhaus und Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Frequenzlage, da direkt auf der Lerchenfelder Straße
- Klimaanlage

Diese ehemalige Apotheke besticht neben den Schaufenstern auch durch den optimalen Zustand und praktischer Aufteilung. Aufgrund der hohen Räume, der großen Straßenfront und der guten Belichtung lässt sich das Objekt als hell beschreiben. Die Kosten für Strom und Gas sind in der Miete nicht enthalten und werden verbrauchsabhängig verrechnet.

### LAGE.

Die Liegenschaft ist an alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sehr gut angebunden.

Direkt vor der Haustüre befinden sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 46, mit welcher Sie nach nur 5-6 Minuten Fahrzeit einerseits die U-Bahn Station U6 "Thaliastraße", andererseits

die Innenstadt erreichen. Weiters befinden sich in unmittelbarer Nähe Haltestellen der Straßenbahnlinie 5 und 33 sowie N46.

In fußläufiger Reichweite finden Sie mehrere Supermärkte (z.B. Hofer im Nebenhaus), eine Apotheke und zahlreiche, einzigartige Lokale, sowie viele weitere Geschäfte. Für Freizeitaktivitäten bietet sich z.B. der nur wenige Meter entfernte Josef-Strauß-Park an - so befindet sich in unmittelbarer Nähe alles was das Herz begehrt.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap