

**** Attraktive Gewerbefläche in der Skodagasse 25 –
Perfekte Lage für Ihr Business (KEINE GASTRO!!)****



Objektnummer: 25099

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	57,68 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaltmiete (netto)	1.153,60 €
Kaltmiete	1.276,70 €
Betriebskosten:	123,10 €
USt.:	255,34 €
Provisionsangabe:	

4.596,12 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

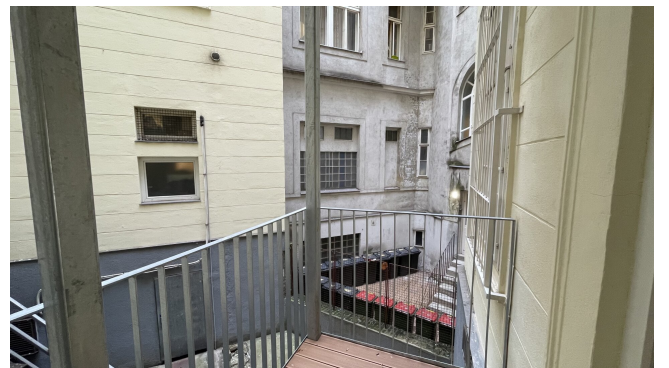
T +43 664 354 11 44

H +43 664 354 11 44

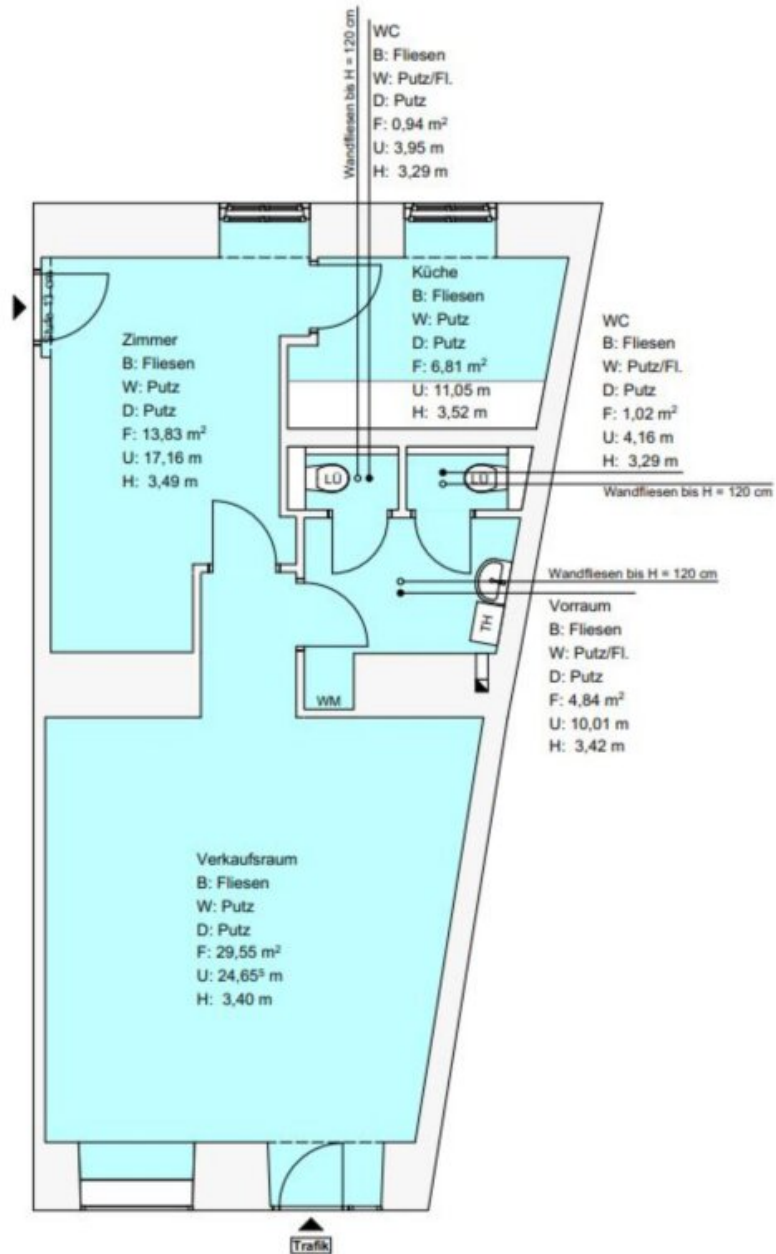








Grundriss



Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Nutzen Sie vorab auch die [Videobesichtigung](https://storage.justimmo.at/file/5ARyBhS4MxjSL4XxZMIQpA.mov) (<https://storage.justimmo.at/file/5ARyBhS4MxjSL4XxZMIQpA.mov>).

Herzlichen Dank!

Zur unbefristeten Miete gelangt dieses frisch sanierte Geschäftslokal in einem charmanten Altbau im 8. Bezirk, in bester Frequenzlage.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Fläche:** ca. 58 m², ehemals als Trafik genutzt
- **Straßenfront:** Helle, großzügige Fensterfront mit direktem Eingang
- **Zweiter Eingang:** Über das Stiegenhaus für zusätzlichen Komfort
- **Grundriss:** Praktisch und effizient aufgeteilt – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- **Sanitärbereich:** Zwei WCs mit gemeinsamem Waschplatz und Spiegel
- **Balkon:** Innenhofbalkon für eine angenehme Auszeit
- **Lage:** Hervorragende Verkehrsanbindung – direkt vis-à-vis der Straßenbahnhaltestelle
- **Nutzung:** Ideal für Einzelhandel, Verkaufsflächen oder ähnliche Geschäftszwecke (keine Gastronomie erwünscht!)
- **Heizung:** Gasetagenheizung, Verbrauch wird separat abgerechnet (nicht in der Miete enthalten)

Besondere Hinweise:

- Der Vermieter verlangt einen **Einkommensteuernachweis**.
- Bei Vorliegen bitten wir um **Firmenbuchauszug** und/oder Ihr **Firmenkonzept**.

Lage & Anbindung: Die Immobilie befindet sich in einer exzellenten Verkehrslage – die Straßenbahnlinien 43 und 44 sowie die stark frequentierte Buslinie 13A halten direkt vor der Tür. Die Anbindung an die infrastrukturellen Einrichtungen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten ist hervorragend. Gegenüber finden Sie einen **Spar** und **BIPA**, in fußläufiger Entfernung weitere Geschäfte wie **Billa**, **Apotheke**, **Bäckereien** und vieles mehr – alles, was das Herz begehrt!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und starten Sie Ihr Geschäft an einem Standort mit hoher Fußgängerfrequenz und exzellenter Verkehrsanbindung!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap