

**Erstbezug in Top-Lage: Modernes Geschäftslokal mit  
55m<sup>2</sup>, Fliesen & Infrarotheizung in 1020 Wien!**



Verkaufsraum

**Objektnummer: 7202**

**Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 391,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.140,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.345,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,15 €
<b>USt.:</b>	269,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.842,54 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



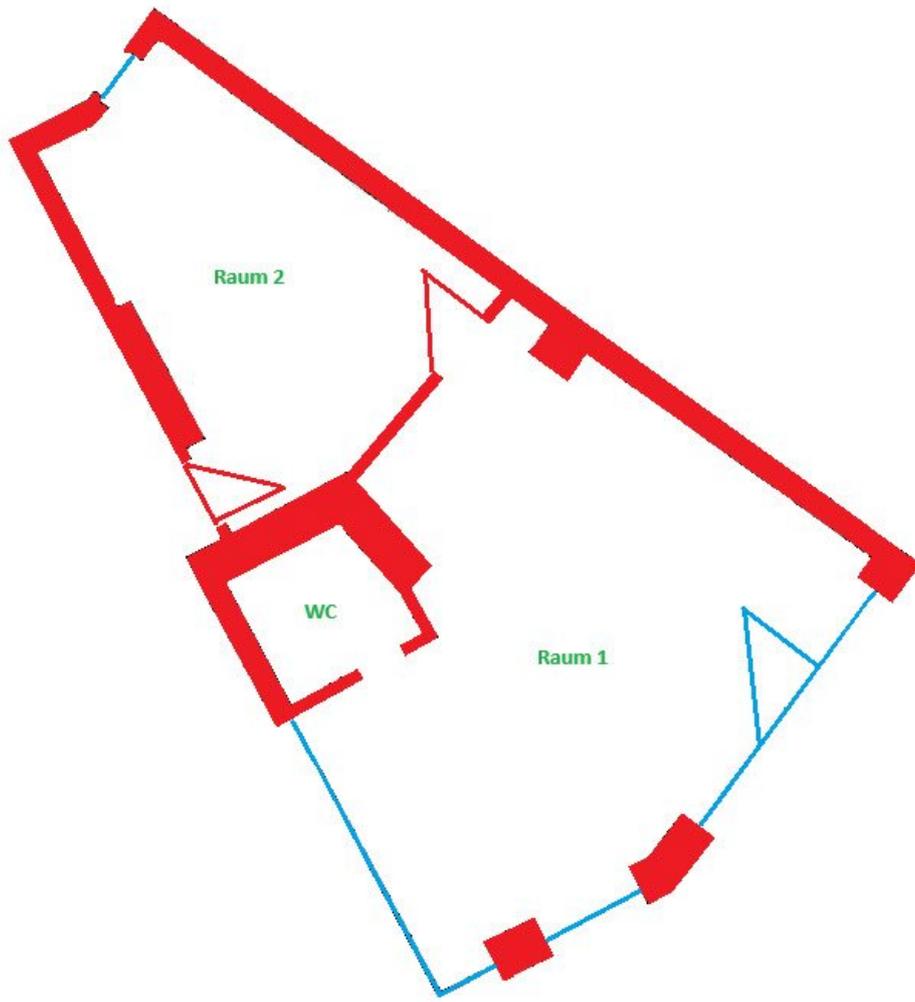
**Evelyn Pellmann**

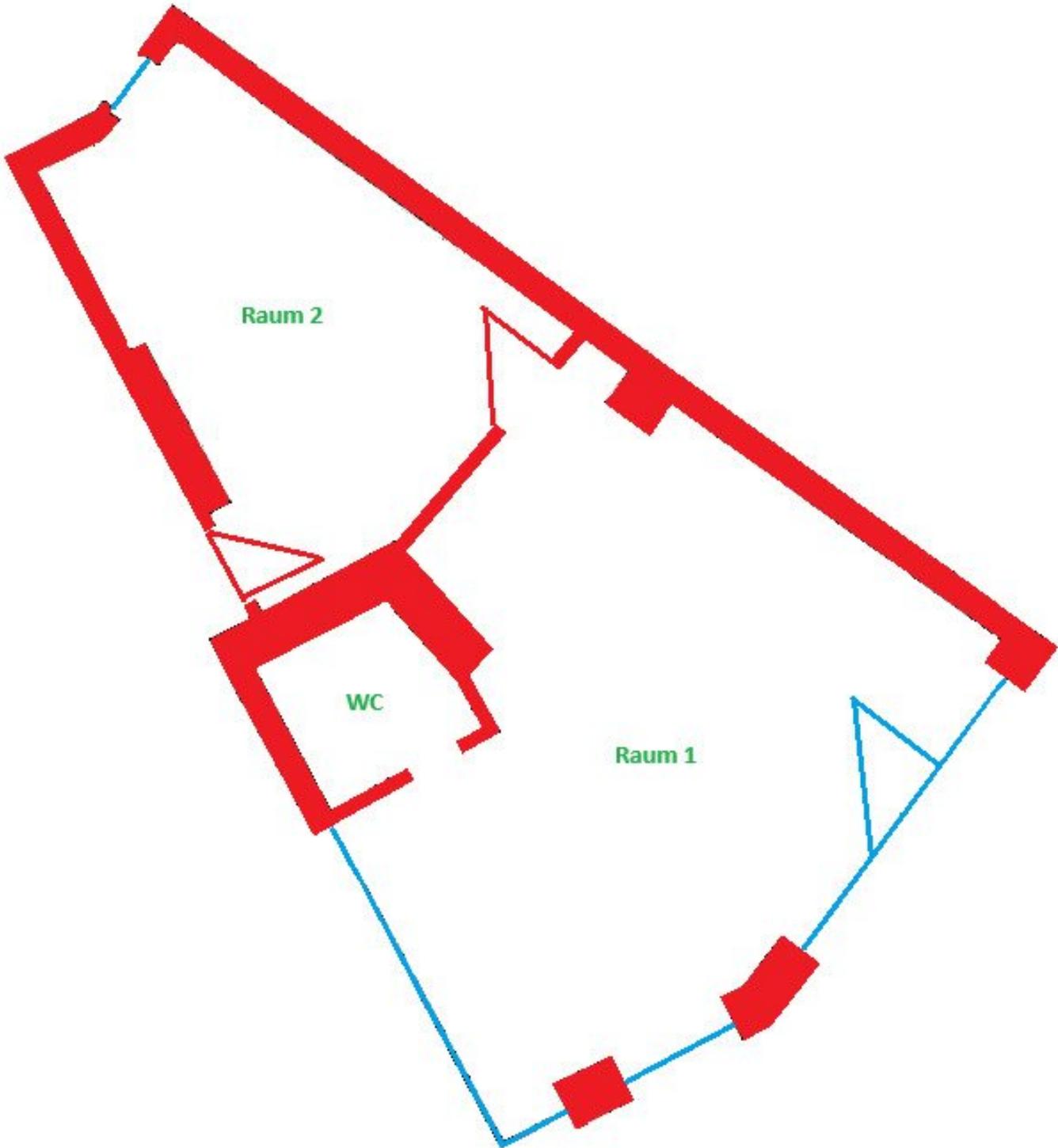
RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien

T +43 1 87 96 333

H +43 699 187 96 333







## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal in einer der meistbegehrten Lagen Wiens!**

Diese Immobilie, gelegen im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks, bietet Ihnen eine erstklassige Lage und eine hochwertige Ausstattung, die sowohl Geschäftsleute als auch Kunden begeistern wird.

Auf der großzügigen Fläche erwartet Sie hier ein modernes und helles Geschäftslokal, das sich perfekt für Einzelhandel eignet. Der Erstbezug dieser Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsidee von Anfang an in einem topmodernen und ansprechenden Ambiente zu verwirklichen. Die hochwertigen Fliesen, die elektrische Ausstattung, eine separate Toilette sowie die massive Bauweise und die moderne Infrarotheizung lassen keine Wünsche offen und schaffen eine perfekte Grundlage für Ihren Erfolg.

Doch nicht nur die Innenausstattung überzeugt auf ganzer Linie, auch die Lage ist unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie und Ihre Kunden bestens angebunden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien. So können Sie Ihren Kunden eine optimale Erreichbarkeit und ein angenehmes Einkaufserlebnis bieten.

Das Viertel rund um dieses Geschäftslokal im 2. Wiener Gemeindebezirk ist geprägt von einem pulsierenden Leben, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer bunten Vielfalt an Geschäften und Restaurants. Durch die zentrale Lage sind Sie Teil des lebendigen Treibens der Stadt und profitieren von einer hohen Kundenfrequenz.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich jetzt diese Immobilie für Ihr Geschäft! Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser Top-Lage und starten Sie erfolgreich in die Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Geschäftslokal im 2. Wiener Gemeindebezirk begeistern!

### **Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap