

**Supermarkt, Geschäft, Büros (80m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>) weitläufige  
Gewerbeflächen zu mieten!**



Hauptraum EG

**Objektnummer: 2434\_1740**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	586,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	586,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	8.076,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.730,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang STERN**

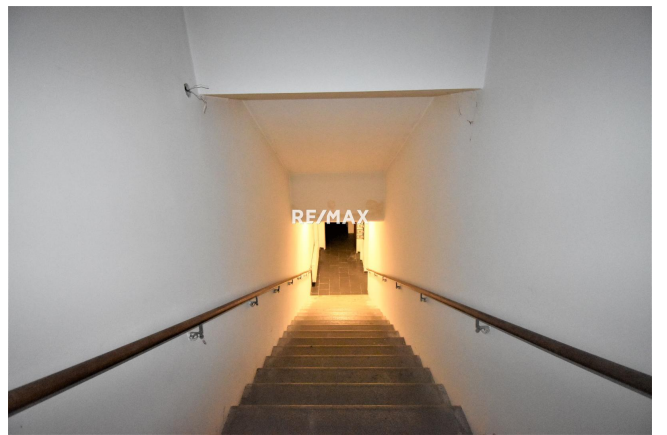
RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 (0) 660 / 520 86 86

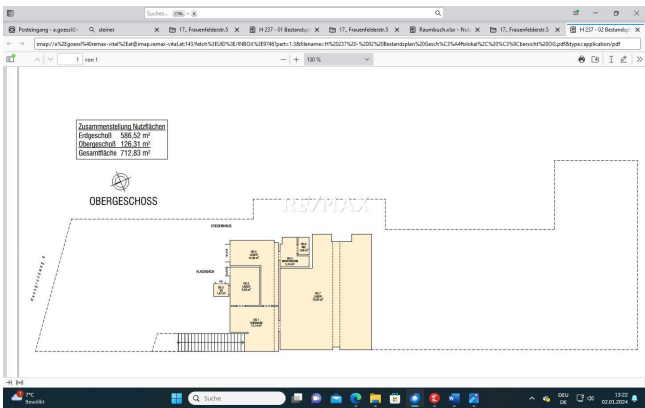
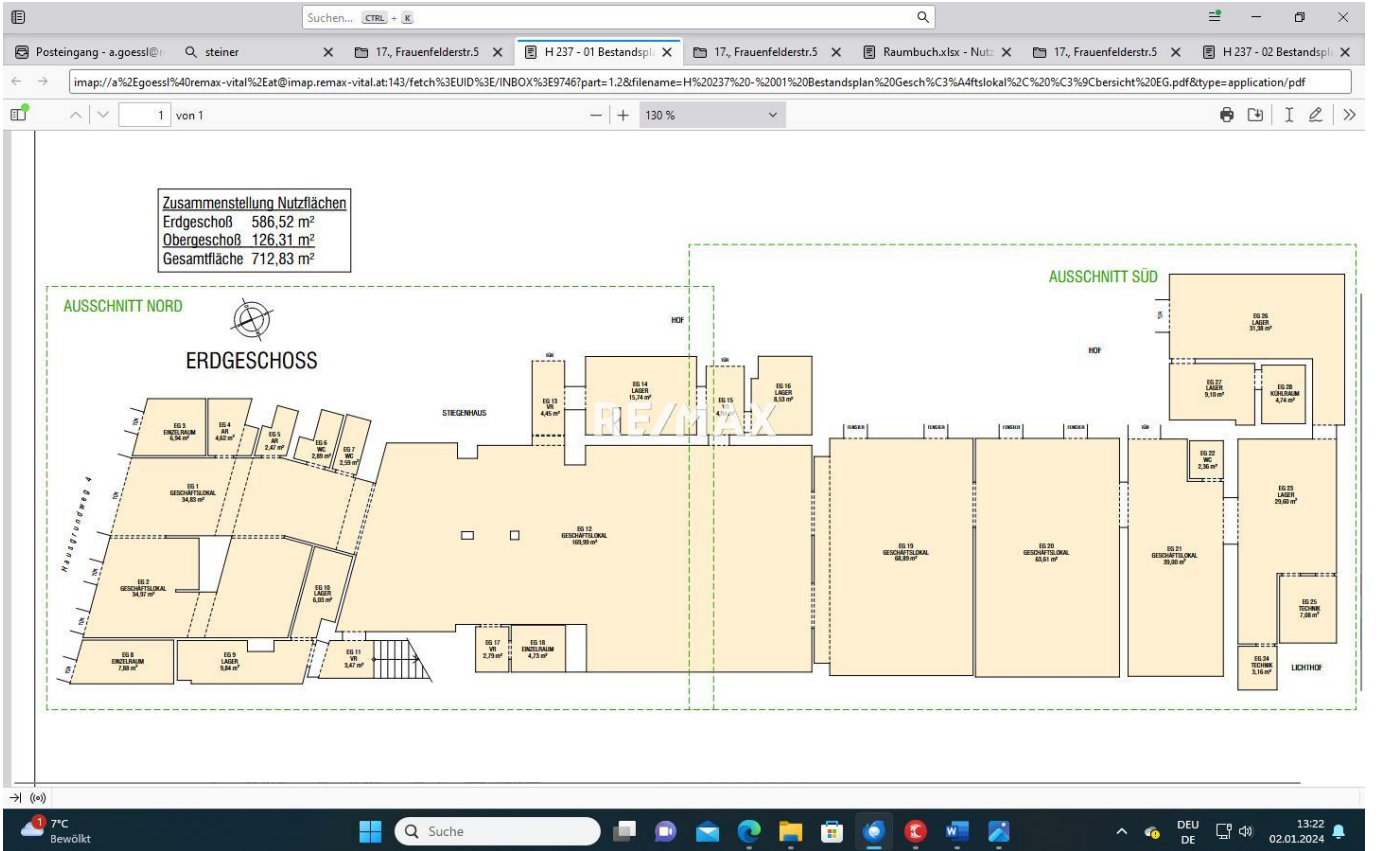
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Wettanbieter aufgepasst! Bürobetreiber\*innen aufgepasst! Supermarktinhaber aufgepasst! Großes Geschäftslokal mit riesiger Halle und Büroflächen zu vergeben! Vermietet wird ab sofort ein großzügiger Gesamtkomplex im 22. Bezirk in Wien, bestehend aus einem Geschäftslokal und mehreren Bürobereichen. (80 - 712m<sup>2</sup>) Das Objekts teilt sich wie folgt auf. Erdgeschoß: - einem hellen, freundlichen Vorraumbereich mit Garderobebereich, Abstellräumen und Sanitäranlagen (ca. 100 m<sup>2</sup>) - einem Hauptraum mit großer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit angrenzenden Lagerräumen und einer Spielkabine - einem Garderobebereich mit weiteren kleineren Räumen/Kabinen mit jeweils Fläche. - einem großen Bürobereich im hinteren Bereich des Erdgeschoßes mit zwei Büros - einem Technikraum/Archivraum wo sich auch die Luftwärmepumpe des Gebäudes befindet. Fläche EG: 586,52 m<sup>2</sup> Der angegebene Preis bezieht sich NUR auf das Erdgeschoß mit 586,52 EUR 1. Obergeschoß - großzügigen Bürobereich bestehend aus einem Vorraum und zwei Büroräumen, sowie Toiletten/Waschräumen. Dieser Bereich ist durch eine Treppe zu erreichen. Fläche OG: 126,31 m<sup>2</sup> INSGESAMT SOMIT: 712,83 m<sup>2</sup> Alle Bürobereiche sind mit Internetanschluss und Steckdosen etc. ausgestattet. Das Objekt war früher ein Wettlokal und für eine Nachnutzung als solches oder für einen ähnlichen Zweck bestens geeignet! Eine Klimaanlage ist in den meisten Räumlichkeiten des Objekts vorhanden. Manche Büros verfügen auch über Tageslicht. Die einzelnen Bürobereiche können auf Anfrage auch getrennt angeboten werden. Die Preise sind dann verhandelbar! Der hintere Bürobereiche hat einen separaten Zugang vom Hof. Mietbedingungen: Gesamtmiete: 11€ Netto/ m<sup>2</sup> Kautions: 3 BMM, Provision: 3 BMM Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption Hauptraum, Foyer und hinterer Bereich im EG: Hier ist zum Beispiel die Schaffung eines großzügigen Supermarktes bequem möglich. Auch das Errichten eines Indoorspielplatzes oder Kindercafes ist möglich. AUCH ANMIETUNG NUR VOM FOYER (ca. 70m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup>), NUR VOM HAUPTRAUM (ca. 200 m<sup>2</sup>) oder NUR VOM HINTEREN BÜROBEREICH (ca. 280 m<sup>2</sup>) MÖGLICH! Eine bauliche Trennung zu den Büros im 1. Stock ist leicht durchführbar! Lage: Die Immobilie liegt im 22. Wiener Bezirk, Donaustadt im Herzen des Bezirksteils Stadlau. Die Umgebung bietet mit diversen Geschäften, Restaurants, Ärzten, Betrieben und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie mit dem ganz in der Nähe liegenden Einkaufszentrum Donauzentrum und dem Donaospital, modernste und beste Infrastruktur für Ihr Geschäft. Mit der Straßenbahnlinie 25 gelangen Sie in wenigen Minuten zur U1 Station Kagran oder zur U2 Station Hardeggasse und mit somit weiter in die Wiener Innenstadt. Mit der S-Bahnlinie S80 oder dem Regionalzug kommen Sie direkt und ohne Umwege zum Wiener Hauptbahnhof. Rechtliche Hinweise: In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten. Auf unvollständige Anfragen wird daher NICHT geantwortet!! Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler



tätig sein. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Ich freue mich darauf, Ihnen diese interessante Immobilie präsentieren zu dürfen und stehe bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	5000	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	1730	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1346	
-----			
Gesamtbetrag	€	8076	

Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag 12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.