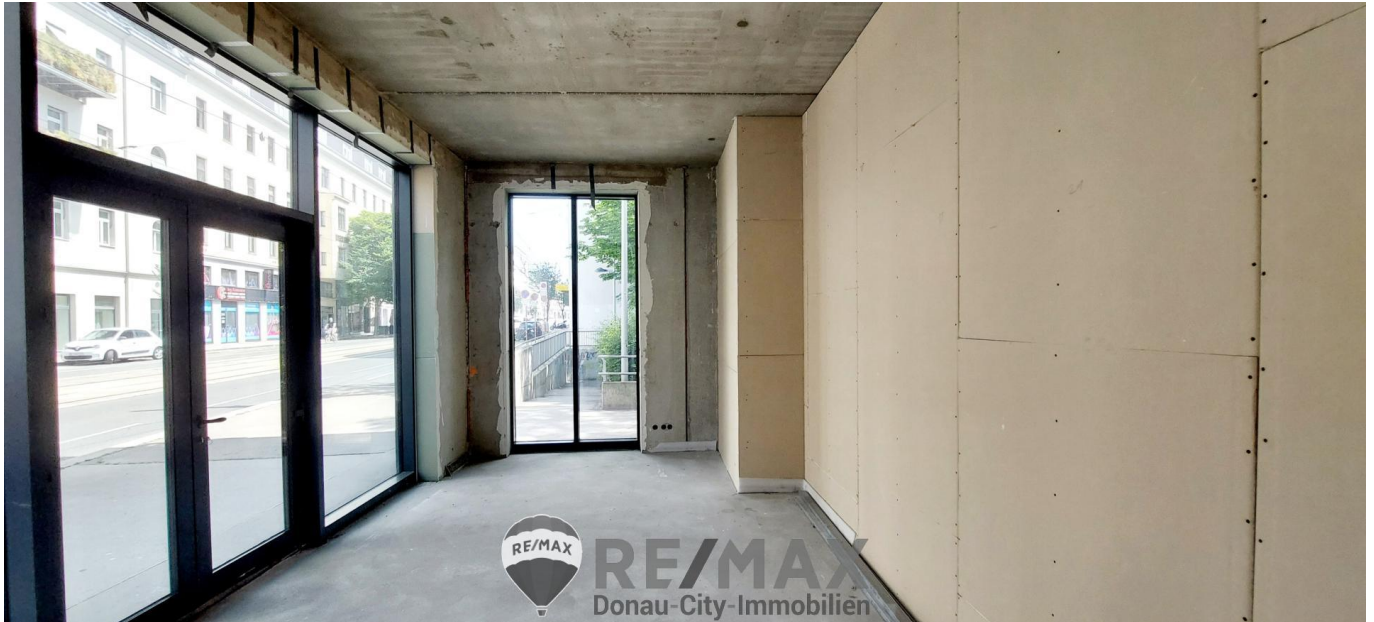


**"GESCHÄFTSLOKAL - ERSTBEZUG - ABLÖSEFREI!"**



01. Geschäftslokal 1150 Wien

**Objektnummer: 1626\_27321**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	40,95 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	40,95 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.326,74 €
Kaltmiete	1.490,00 €

## Ihr Ansprechpartner

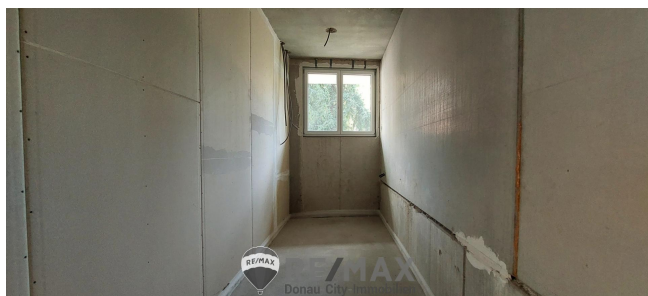


### **MMag. Günter Tuhy**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

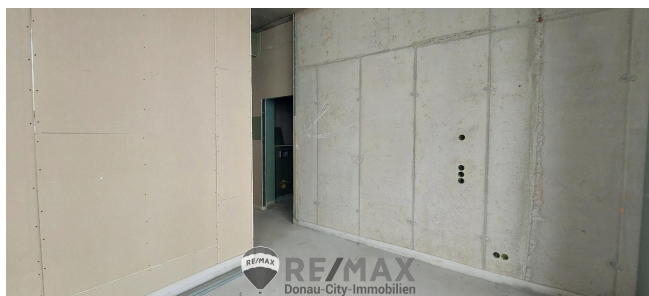
H +43 678 122 24 34  
F +43 1 208 31 44

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











Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN

**25** Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## GESCHÄFTSLOKAL – ERSTBEZUG – ABLÖSEFREI!

**Objektart:** Geschäftslokal / Ladenlokal

**Lage:** Äußere Mariahilfer Straße 219, 1150 Wien

**Fläche:** ca. 41 m<sup>2</sup>

**Zustand:** Erstbezug – im Rohausbau, daher ist eine sehr individuelle Gestaltung möglich

### Objektbeschreibung:

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal und Nebenräumen mit rund 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus. Das Objekt wird im Rohbauzustand übergeben und bietet somit größtmögliche Flexibilität für die individuelle Umsetzung Ihres Geschäfts- oder Designkonzepts. Besonderes Plus: Die Vermieter gewähren während einer Umbauphase von bis zu 3 Monaten eine Aussetzung der Miete, um Ihnen eine effektive Starthilfe zu geben.

Raumhöhe, große Auslagenflächen und die zentrale Lage machen dieses Objekt besonders attraktiv für Einzelhandel, Showroom, Bürokonzepte und weitere kreative Dienstleistungsangebote.

Das Lokal eignet sich nicht für Gastronomiebetriebe mit Vollküche. Konzepte wie Take-away ohne Abluftanlage, Büro oder Einzelhandel sind bevorzugt.

---

### Lagebeschreibung:

Das Geschäftslokal befindet sich in attraktiver Lage auf der Äußeren Mariahilfer Straße 219 im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Frequenz und Naherholungsräumen: In unmittelbarer Nähe liegen der Technische Museum Wien (TM), der beliebte Auer-Welsbach-Park sowie das weltbekannte Schloss Schönbrunn – stark frequentiert von Touristen und Einheimischen gleichermaßen. Die Lage bietet somit hervorragende Sichtbarkeit und eignet sich ideal für zahlreiche Geschäftsmodelle.

Haltestellen für den öffentlichen Verkehr mit den Straßenbahnlinien 5, 52, 60 liegen praktisch vor dem Gebäude und der Westbahnhof mit seinem umfassenden Verkehrsangebot und hoher Passantenfrequenz ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für exzellente Anbindung an das weitere öffentliche Verkehrsnetz (U3, U6, Zugverbindungen). Diese Lage und das gewachsene Umfeld bieten ideale Voraussetzungen für Ihr Geschäftskonzept.

---

### Ausstattung & Merkmale:

- Erdgeschosslokal mit straßenseitigem Zugang
- Großflächige Fensterfront (ideal für Werbung & Sichtbarkeit)
- Übergabe im Rohausbau – freie Gestaltung möglich
- Erstbezug
- Ruhen des Mietzinses während der Umbauphase (max. 3 Monate)

- Niedrige Betriebskosten

#### **Besonderheiten:**

- Flexible Gestaltungsmöglichkeit
- Beste Sichtbarkeit & Frequenzlage
- Nähe Westbahnhof und U3
- Ideal für Start-ups, Showroom oder Boutique

---

#### **Weitere Mietkonditionen:**

- Kautiön: 3 -6 Bruttomonatsmieten
  - Provision: 3 BMM zzgl. 20 % USt.
  - Mietdauer: 5 Jahre oder nach Vereinbarung
- 

**Da der Eigentümer steuerbefreit ist, enthält die Miete keine Umsatzsteuer.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1326,74
Betriebskosten	€	163,26
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	1490
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf: 14.0 kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwärmebedarf:  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.75  
 Klasse A  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: