

## **TOPLAGE - GASSENLOKAL zur sofortigen Vermietung**



**Objektnummer: 960/72716**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlgrasse 44
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,28
Kaltmiete (netto)	530,10 €
Kaltmiete	671,86 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,00 €
Betriebskosten:	141,76 €
USt.:	134,37 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

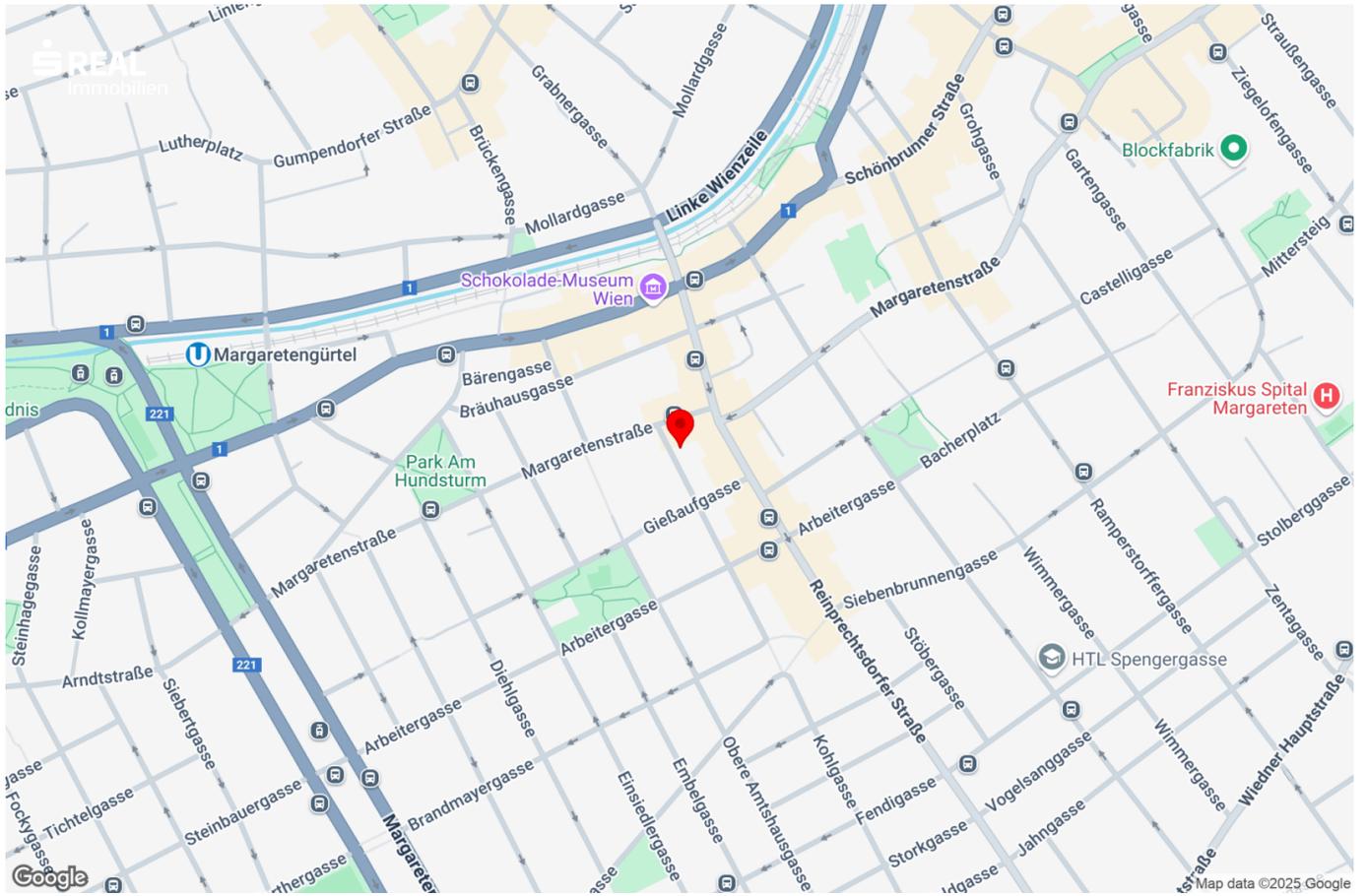


**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60







# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In frequenter Lage des 5. Bezirks befindet sich das gut einsehbare Gassenlokal nebst eines anderen Geschäftslokals in einem Neubau, wobei eine eigenständige Geschäftsfläche mit rund 53 m<sup>2</sup> befristet auf 10 Jahre zur Vermietung gelangt.

Das Lokal ist gut beleuchtet und Richtung Westen ausgerichtet, sowie von allen Seiten gut einsehbar. In unmittelbarer Umgebung um das Lokal befinden sich diverse Geschäfte, Lokale und Dienstleistungsbetriebe.

Weiters ist das Lokal öffentlich sehr gut angebunden, man profitiert zudem von den umliegenden Geschäften und der nahe gelegenen Haltestelle.

## Aufteilung

2 Verkaufsräume/ Büroräume, Teeküche, WC, externes Lager.

## Ausstattung

Ausstattung wie oben bereits beschrieben, Präsentationsflächen (große Glasflächen), Klimaanlage mit Heizung, Alarm, Fliesen, Kochnische.

## Lage/Infrastruktur

Der 5. Bezirk ist als Kultur und Gastronomieviertel bekannt und auf Grund seiner Vielseitigkeit sehr gefragt.

Beste Verkehrsanbindung und sehr gute Infrastruktur. So befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt diverse Supermärkte und Nahversorger, Banken und Boutiquen, sowohl für die Einkäufe des täglichen Bedarfs, als auch für das ausgedehntere Shopping-Erlebnis.

In unmittelbarer Nähe erreichbar sind Busse, U- Bahn sowie S-Bahn, welche direkt ins Stadtzentrum führen. Es stehen ausreichend Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung, sowie 2 Parkgaragen in wenigen Minuten Entfernung.

## Konditionen

Das Lokal kann sofort bezogen werden. Maklerprovision 3 BMM zzgl. 20% USt.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <150m

Klinik <550m

Krankenhaus <700m

**Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <200m

Universität <825m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.050m

**Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <150m

Post <275m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap