

**Geschäfts-Bürofläche ca. 140 m<sup>2</sup> - mit direkter U3  
Anbindung - Simmeringer Hauptstraße**



U3- Zippererstraße - Simmeringer Strasse 55

**Objektnummer: 609**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlung Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	140,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.232,65 €
<b>Kaltmiete</b>	3.467,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	23,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,00 €
<b>USt.:</b>	693,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

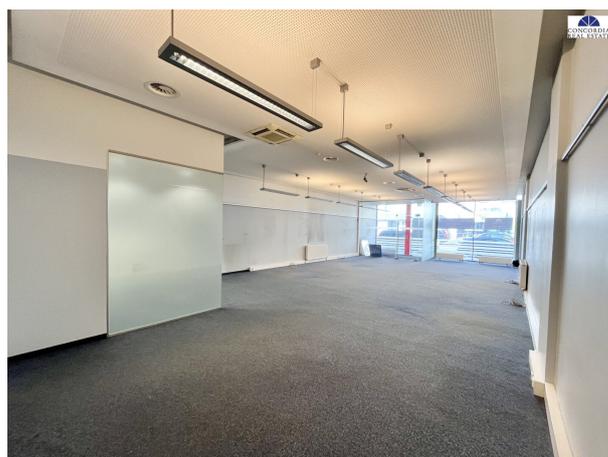
## Ihr Ansprechpartner

**Sandra Huber**

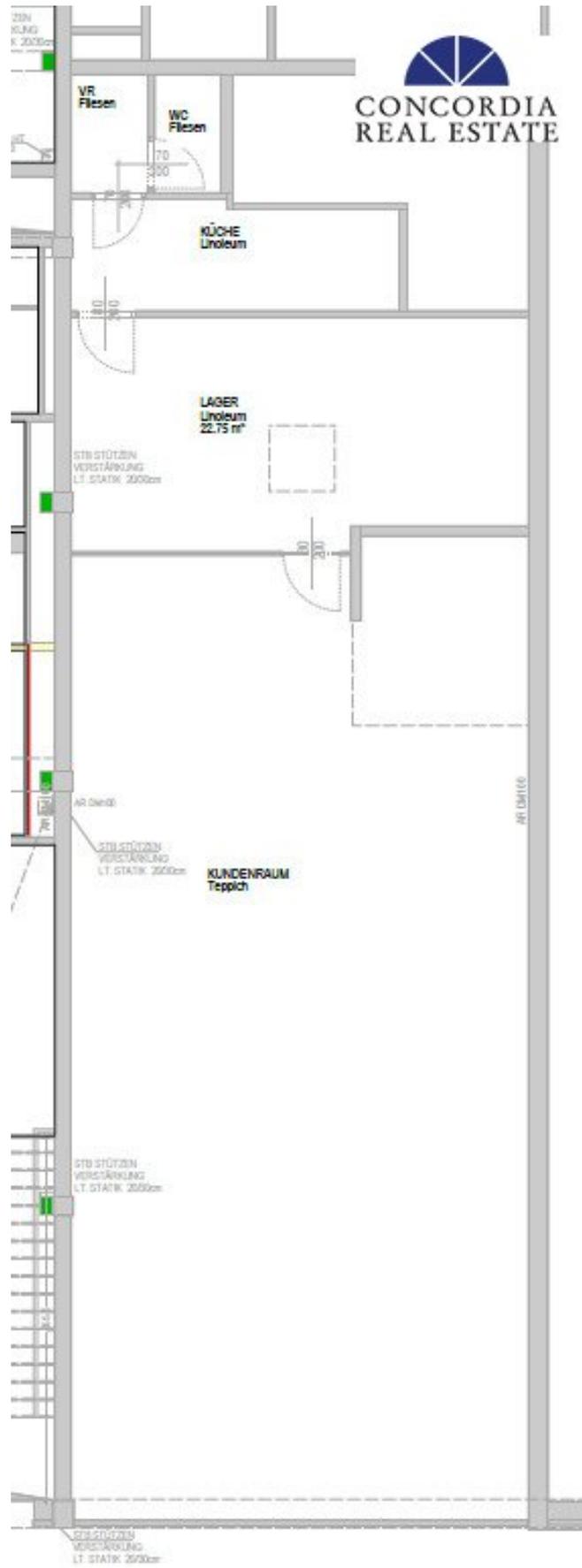
Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

T +4315331981-341

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







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **Geschäftsfläche** mit einer Gesamtfläche von ca. **140 m<sup>2</sup>**. Sie befindet sich im Erdgeschoss und wird unmöbliert vermietet.

### **KEINE GASTRONOMIE MÖGLICH**

In der Nähe des Gebäudes befinden sich eine Vielzahl von Geschäften und Einrichtungen, wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und einem Einkaufszentren uvm.

Dieses Geschäftslokal ist eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer lebendigen und dynamischen Umgebung niederzulassen. Ein wunderbares, modernes Geschäft, das in einer der frequentiertesten Gegenden in 1110 Wiens errichtet wurde. Es ist einzigartig und eignet sich für jeden, der ein erfolgreiches Unternehmen gründen möchte.

### **Nebenkosten:**

Heizung/Fernwärme Akonto derzeit EUR 284,- netto zzgl. 20 USt.

Es ist hervorragend an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, direkt neben der **U-Bahn Linie U3 Aufgang Zippererstraße**, mit Anbindung zu der **Straßenbahn Linie 71**, sowie der S-Bahn in unmittelbarer Nähe. Für diejenigen, die mit dem Auto anreisen, stehen ausreichend Parkplätze auf der Simmeringer Hauptstraße oder in der Garage im eigenen Haus zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap