Ablösefrei! Sehr frequentierter Standort sucht Betreiber/In mit Erfahrung- alle Möglichkeiten!

20250822_154424_resized

Objektnummer: O2100165913

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Gesamtfläche:	194,76 m²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	6.189,50 €
Kaltmiete (netto)	4.869,00 €
Kaltmiete	6.189,50 €
Betriebskosten:	288,92 €

Infos zu Preis:

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

Provisionsangabe:

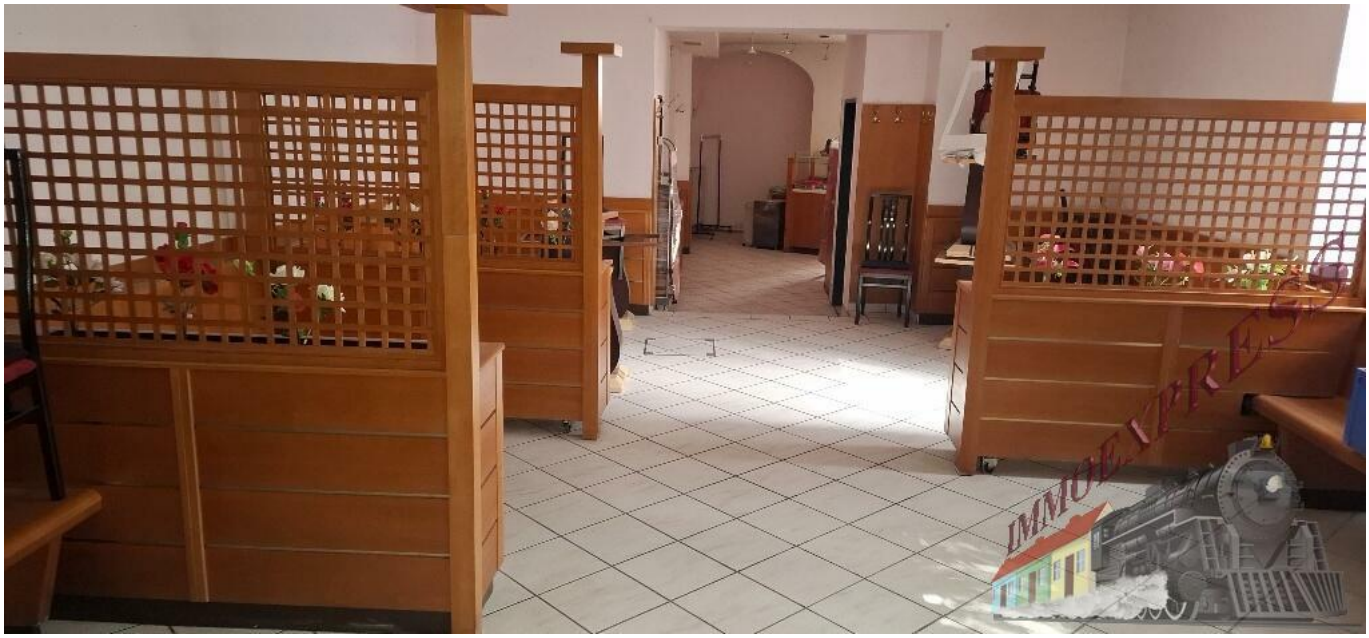
3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

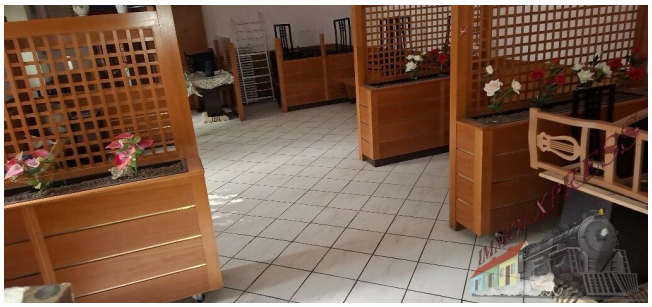
Ihr Ansprechpartner

Verena Latinovich

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 48 07 274
F +43 (1) 688 02 74





Objektbeschreibung

Vielseitiges Gewerbeobjekt in Top-Lage, 1080 Wien
verglast- grüner Innenhof

Objektbeschreibung:
Dieses attraktive Gewerbeobjekt im Herzen des 8. Bezirks bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gastronomie, Bäckerei, Friseur, Geschäftslokal oder andere kreative Konzepte. **Die Lage ist hervorragend.**

Das Objekt verfügt über
1 großer Hauptraum
1 mittelgroßer Nebenraum-Durchgang
weiterer Raum zB. Küche
2 Toiletten , Dusche, Umkleide
inkl. Verbindungsgang
Hofzugang möglich
zusätzliches Kellerabteil

Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Besonderheiten:
Ehemaliges Gastronomiegeschäft ablösefrei -perfekt für ein maßgeschneidertes Konzept
Top-Infrastruktur und viel Laufkundschaft durch zentrale Lage
Betriebsanlage muss vom Mieter selbst angemeldet werden – volle Gestaltungsfreiheit
U2 Anbindung /Rathaus, U3 Anbindung/Volkstheater, Linie 2 sowie 13 A
Kaufkraft Einwohner ca. 22.000-35.000 PAX
Kaufkraftindex: 116,9

Lage:
Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens mit hoher Frequenz und exzellenter Anbindung.

Kostenübersicht:

- Hauptmietzins: **€ 25,--/m² netto**
- Betriebskosten derzeit: **€ 288,92**
- **zzgl. 20% USt.**
- Vertragsvergebührung Finanzamt **lt.Gebührengesetz**
- Kaution: **6 BMM**
- Vertragserstellung beim Anwalt
- Provision: 3 BMM zzgl. 20% Ust.

- Strom und Gas sind extra zu entrichten (Energieanbieter Ihrer Wahl)
- **Während der Umbauphase wird eine Hauptmietzinsbefreiung angeboten. (nach Vereinbarung)**
- **Es besteht noch eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung für ein Restaurant! Änderungen sind vom Mieter selbst einzureichen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Unternehmens zu unterstützen!

Ihr Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:
Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Nebenkostenübersicht

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

Vergebührung des Mietvertrages laut §33TP5GebG

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine **schriftliche Anfrage** von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.