

**Geschäftslokale // flexibel gestalten in der Hütteldorfer
Straße nahe U3! PROVISIONSFREI!**



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 26107

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	108,70 m ²
Zimmer:	4
WC:	3
Kaltmiete (netto)	1.304,52 €
Kaltmiete	1.526,29 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	221,77 €
Heizkosten:	184,81 €
USt.:	342,21 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

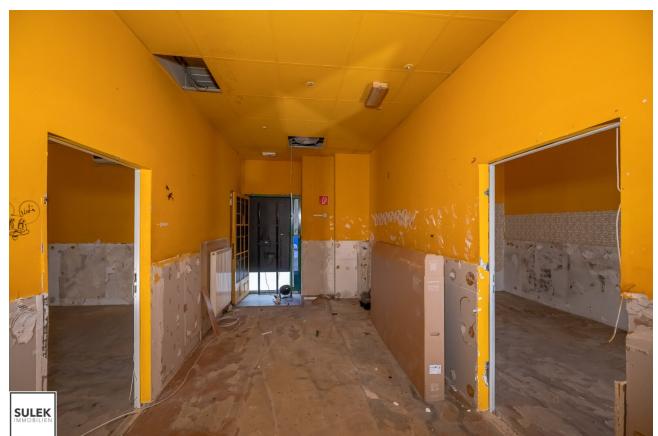
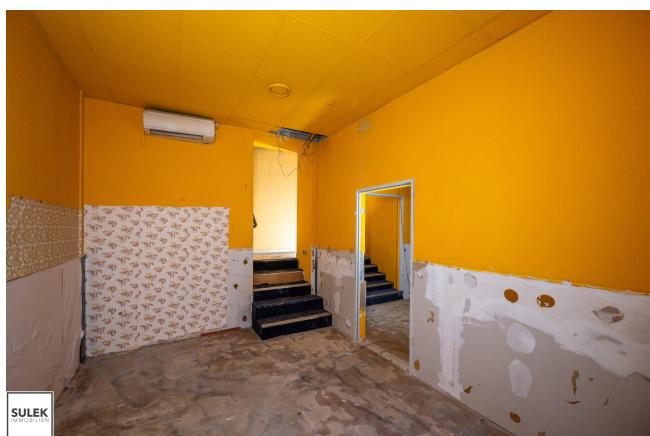
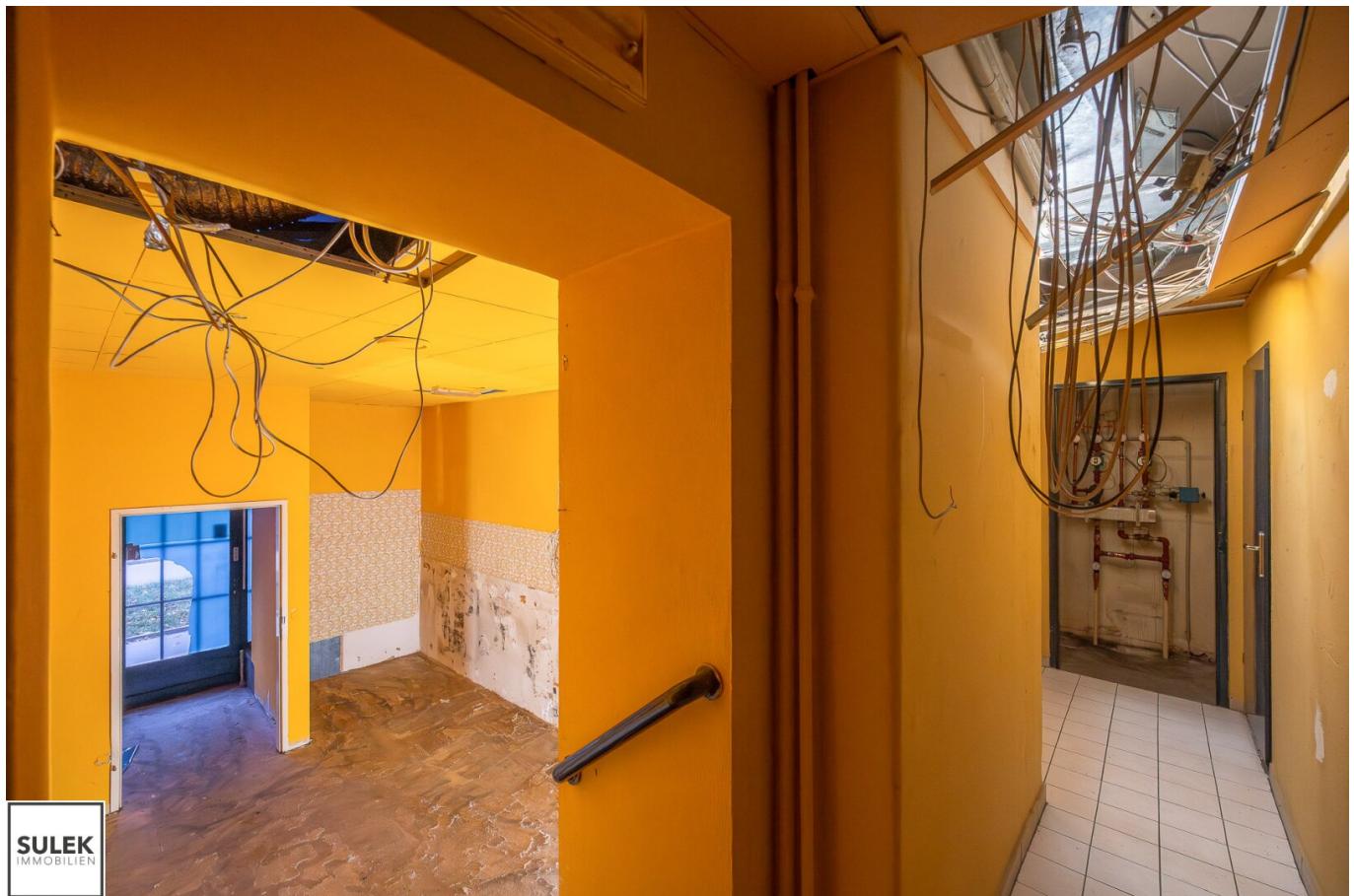


Valentina Basista

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

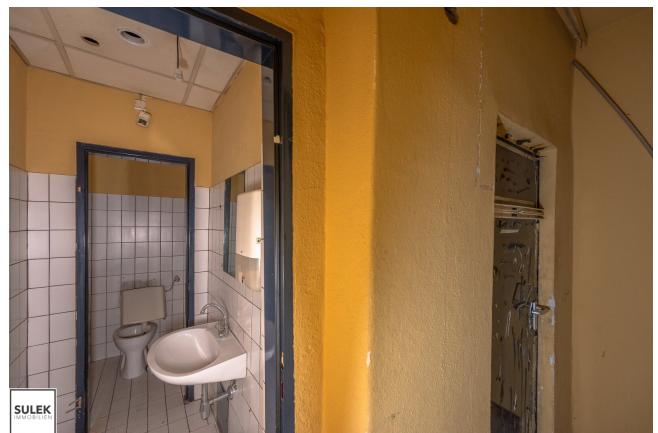




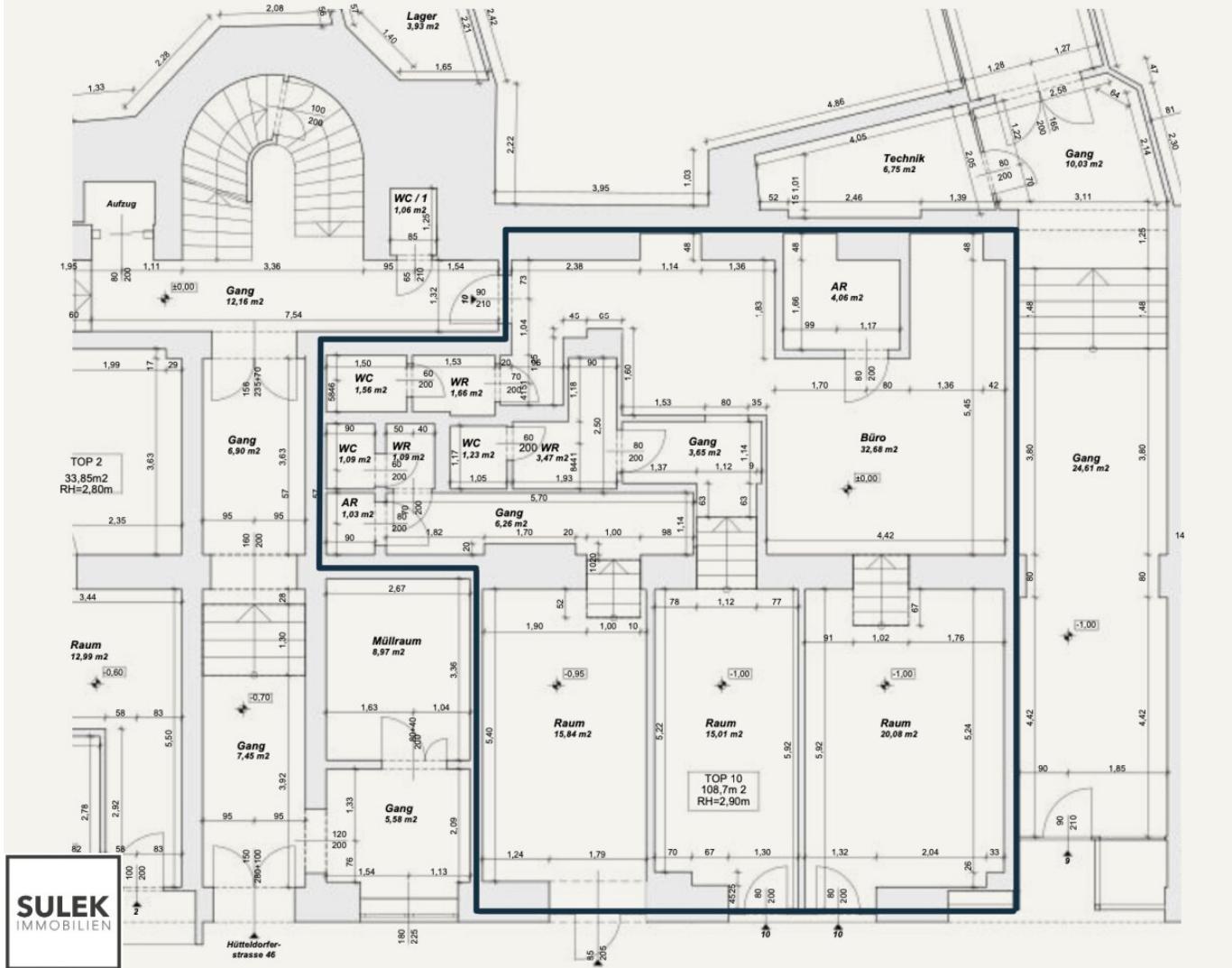




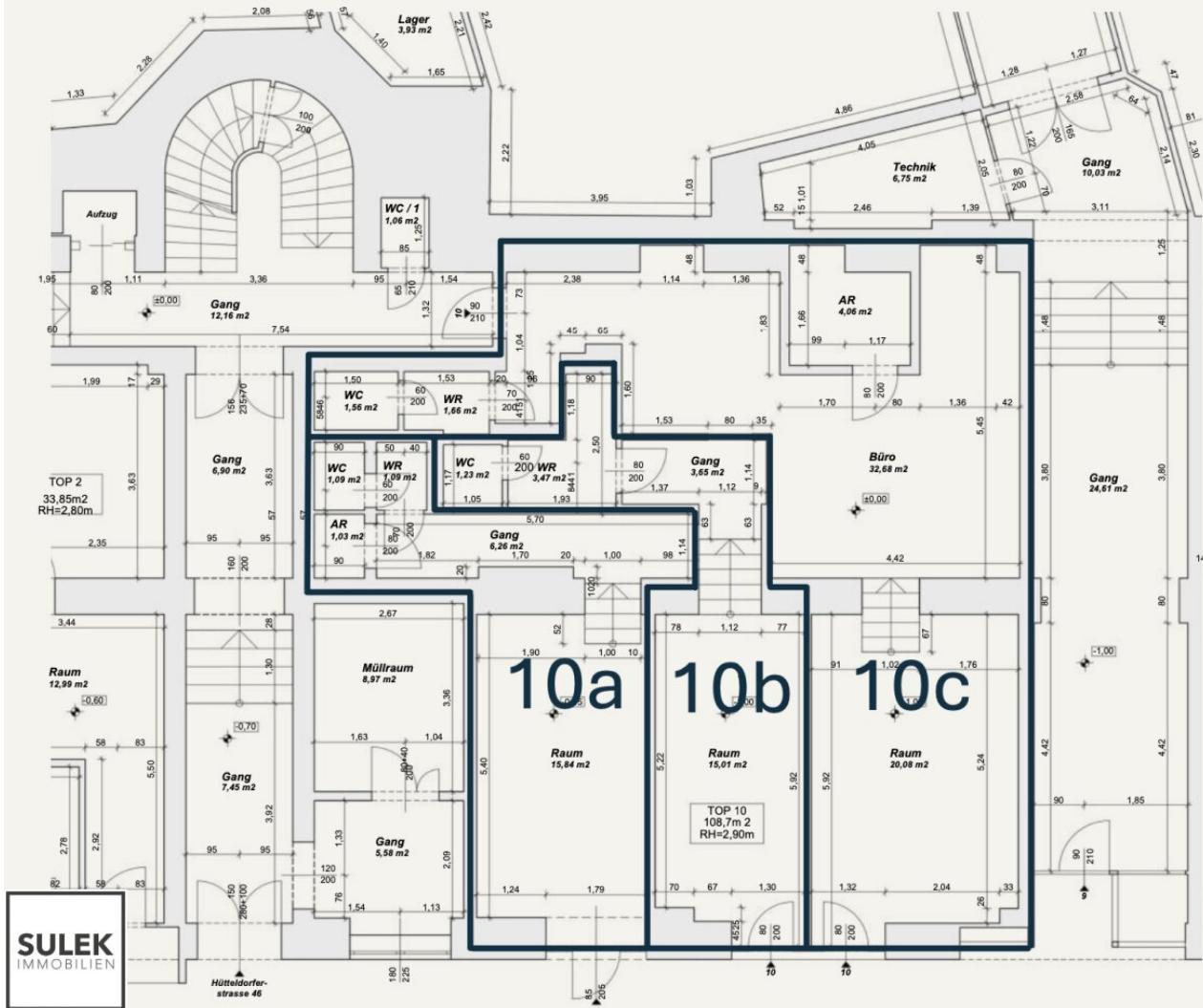




MIETFLÄCHE



MIETFLÄCHE



Objektbeschreibung

ERZÄHLEN SIE UNS VON IHREM KONZEPT!

*** PROVISIONSFREI *** PROVISION ZAHLT DER ABGEBER. ***

Liegenschaft.

Historie:

Ihr neues Geschäftslokal im Fröhlich-Hof: Dieses Haus wurde 1912 vom Architekten Leopold Ettmayr für den Lederwarenfabrikanten Johann Fröhlich erbaut - hier findet der Name des Gebäudes seinen Ursprung.

Räumlichkeiten:

Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäudeteile: das repräsentative Gründerzeithaus „Fröhlich Hof“ an der Hütteldorfer Straße sowie einen modernen Neubau in der ruhigeren Plunkergasse – ein attraktiver Standort für vielseitige gewerbliche Nutzungen.

Auf insgesamt rd. 109m² Nutzfläche bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und folgende Räumlichkeiten:

- 3 Verkaufsräume zur Straßenfront hin mit jeweils separaten Eingängen
- zwei weiterführende Gänge mit anschließenden Waschräumen und Toiletten
- insgesamt 3 Waschräume mit jeweils einer anschließenden Toilette
- 2 Abstellräume
- 1 rd. 33m² großes, hofseitiges Büro mit daran anschließendem Abstellraum
- großzügiger Vorräum / Gang mit Ausgang zum Stiegenhaus

Die Räumlichkeiten stehen ab sofort zur befristeten Anmietung zur Verfügung.

Wichtig zu wissen:

Die Bruttogesamtmiete in Höhe von **€ 2.053,31** beinhaltet bereits die **Kosten für Heizung und Warmwasser!**

Es besteht auch die Möglichkeit die drei Räumlichkeiten separat / einzeln anzumieten bzw. einen Lagerraum im Kellergeschoss zusätzlich anzumieten:

Altbau - Hütteldorfer Straße 44-46:



Top	Art	Etage	Nutzfläche (m ²)	Bruttomiete inkl. Heizung, WW (€)	
10A	Lokal	EG	25,31	478,06	
10B	Lokal	EG	23,36	441,22	
10C	Lokal	EG	60,04	1.134,04	
10 (gesamt)	Lokal	EG	108,71	2.053,31	
5B+8A	Büro/Ordination	2.OG	321,47	4.528,87	
II - A	Lager	KG	64,38	317,52	

Im zweiten Gebäudeteil stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Neubau - Plunkergasse 13-15:

Top	Art	Etage	Nutzfläche (m ²)	Bruttomiete inkl. Heizung, WW (€)	
13+18	Büro	3.OG	424,36	5.415,53	
11+26	Büro	4.OG	424,45	5.415,79	
21	Büro	DG	213,55	3.398,45	
Lager 1	Lager	TG	67,24	331,63	
Abstellraum	Lager	TG	10	49,32	

Sie finden die genauen Beschreibungen aller Objekte auf www.sulek-immobilien.at.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des 15. Bezirks, direkt an der Hütteldorfer Straße mit **hoher Sichtbarkeit** – einer der lebendigsten und bestfrequentierten Lagen Rudolfsheim-Fünfhaus.

Das Grundstück wird einerseits von der ruhigeren Plunkergasse, andererseits von der belebten Hütteldorfer Straße begrenzt. Während die Einbahnführung in der Plunkergasse für geringes Verkehrsaufkommen sorgt, fungiert die **Hütteldorfer Straße als zentrale Hauptverbindung**. Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und zahlreiche Verkehrsmittel

befinden sich nur wenige Schritte entfernt.

Öffentliche Anbindung:

- **Huglgasse: Straßenbahnlinie 49, Bus 12A, N49 (3 min Fußweg)**
- **Schweglerstraße: U-Bahn U3, Straßenbahnlinien 9, 49, Bus 12A (6 min Fußweg)**

Mehrere **Supermärkte**, darunter ein Billa, Lidl, Se-Pas befinden sich im nahem Umkreis und sind binnen 5 Gehminuten erreichbar. Auch eine **Apotheke** und die nächste **Bank- und Postfiliale** liegen in 5 Gehminuten Entfernung (300-350m).

Für Erholung und sportliche Betätigung im Grünen bieten sich beispielsweise der nahegelegne **Reithofferpark** an.

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap