

**Geschäftslokal in der Fußgängerzone - Meidlinger  
Hauptstraße in U6 Nähe - hohe Sichtbarkeit - ab sofort**



**Objektnummer: 26082**

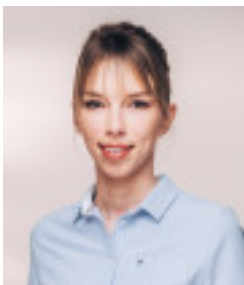
**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	880,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	407,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	143,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.413,88 €
<b>Miete / m²</b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.413,88 €
<b>USt.:</b>	2.482,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valentina Basista**

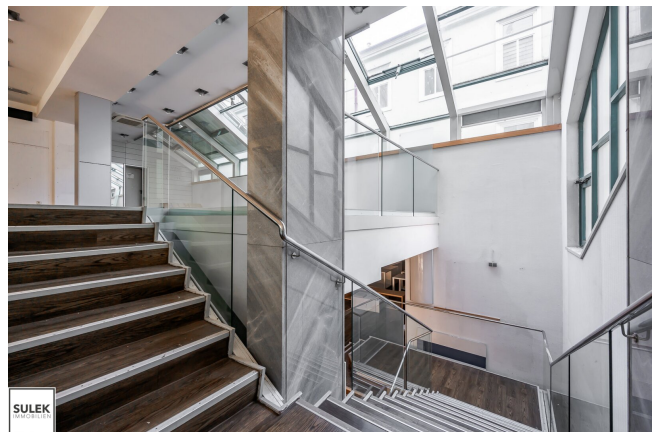
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



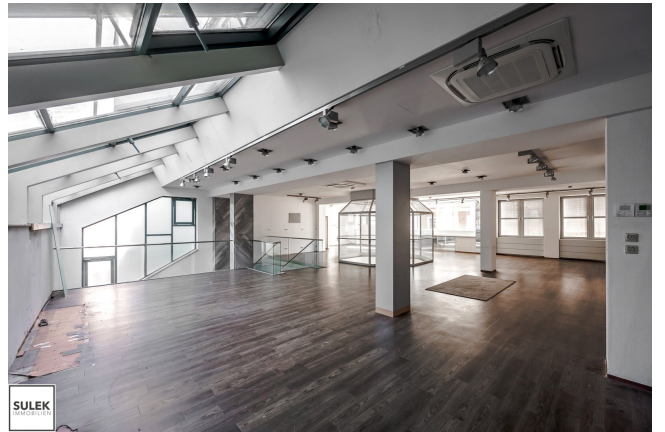




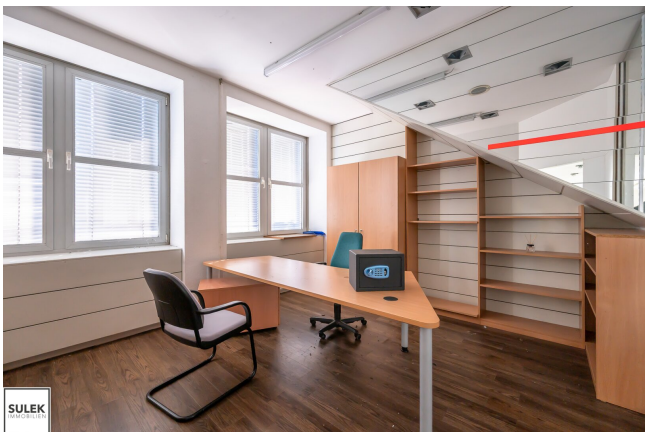










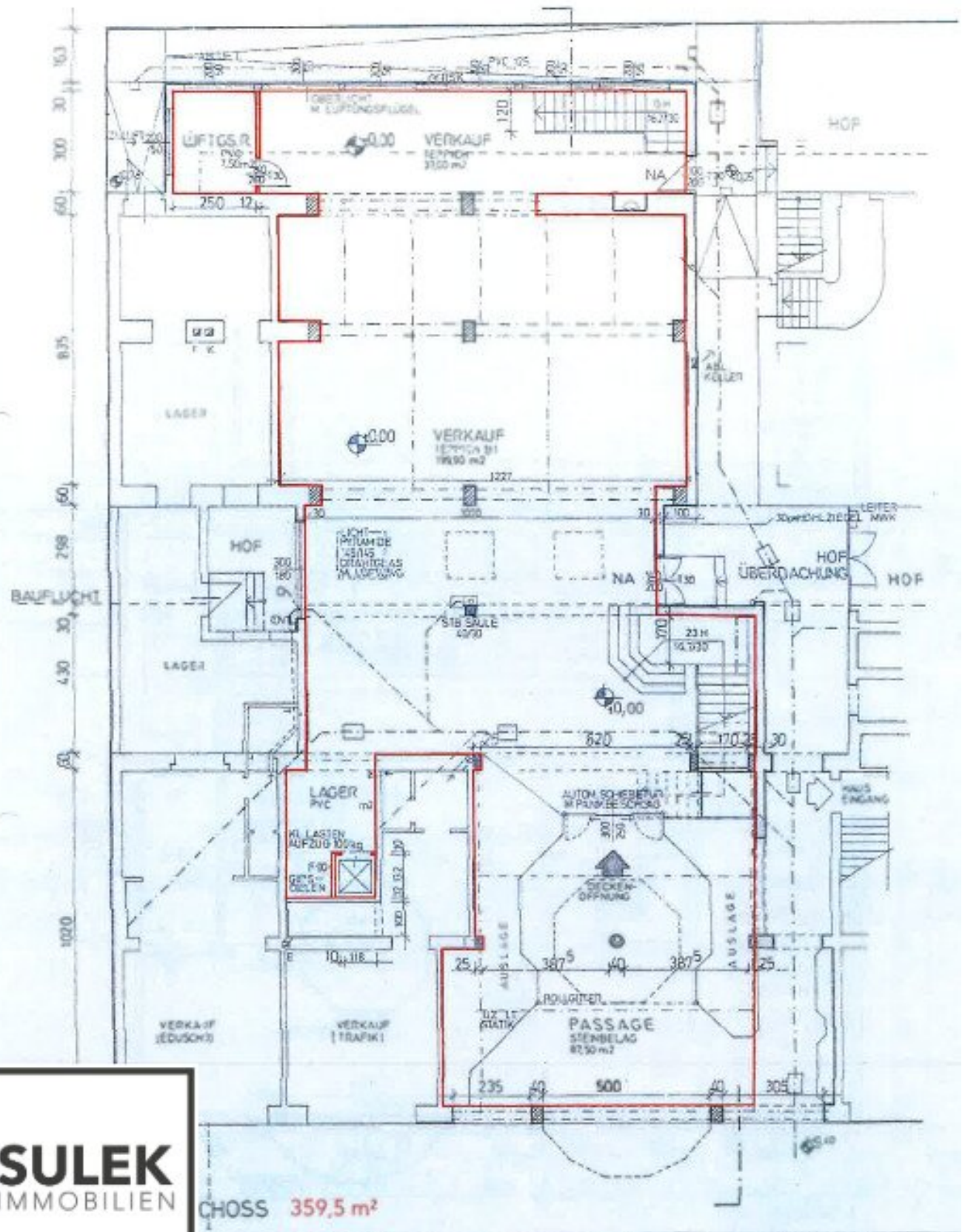












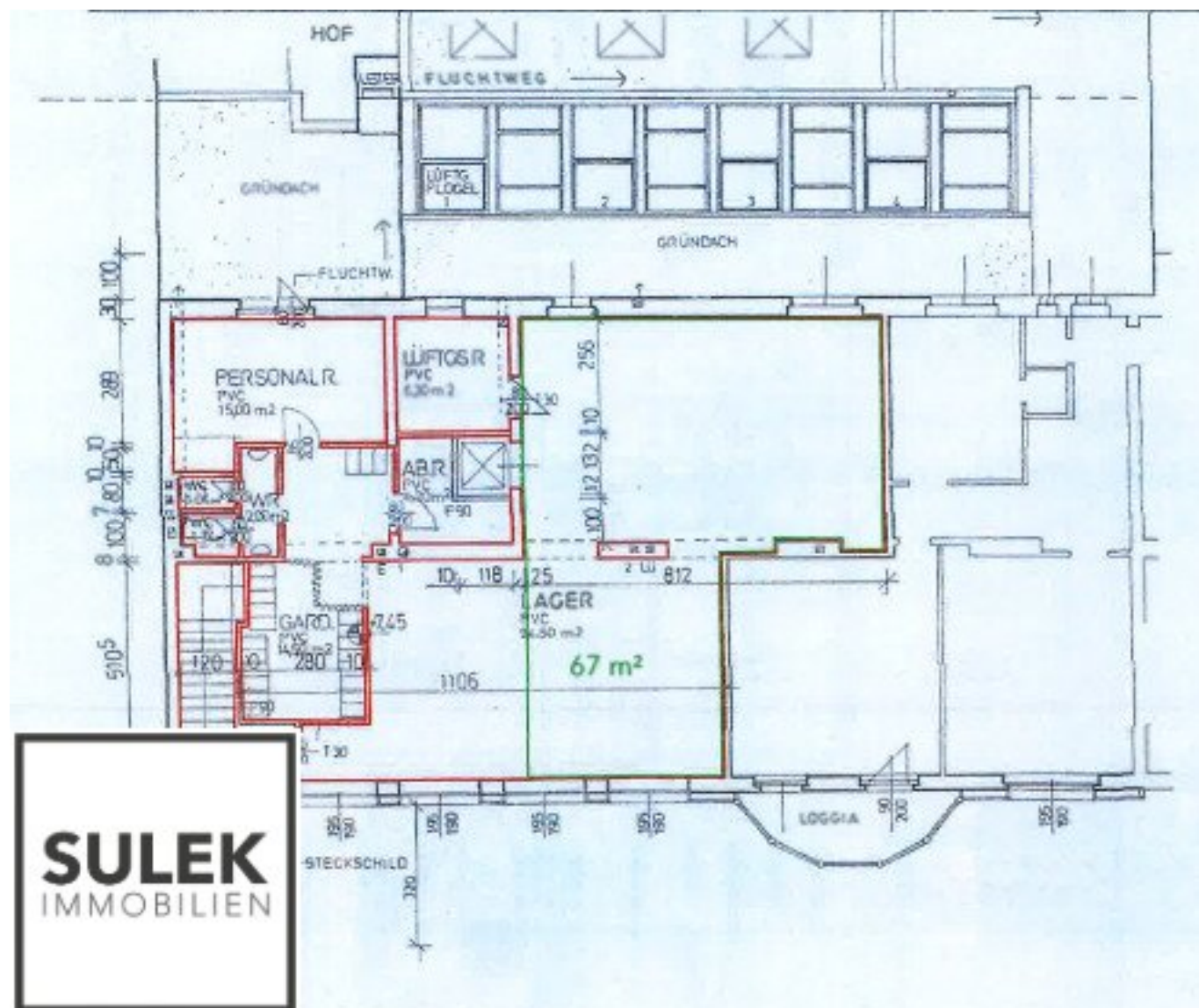
**SULEK**  
IMMOBILIEN

CHOSS 359,5 m<sup>2</sup>

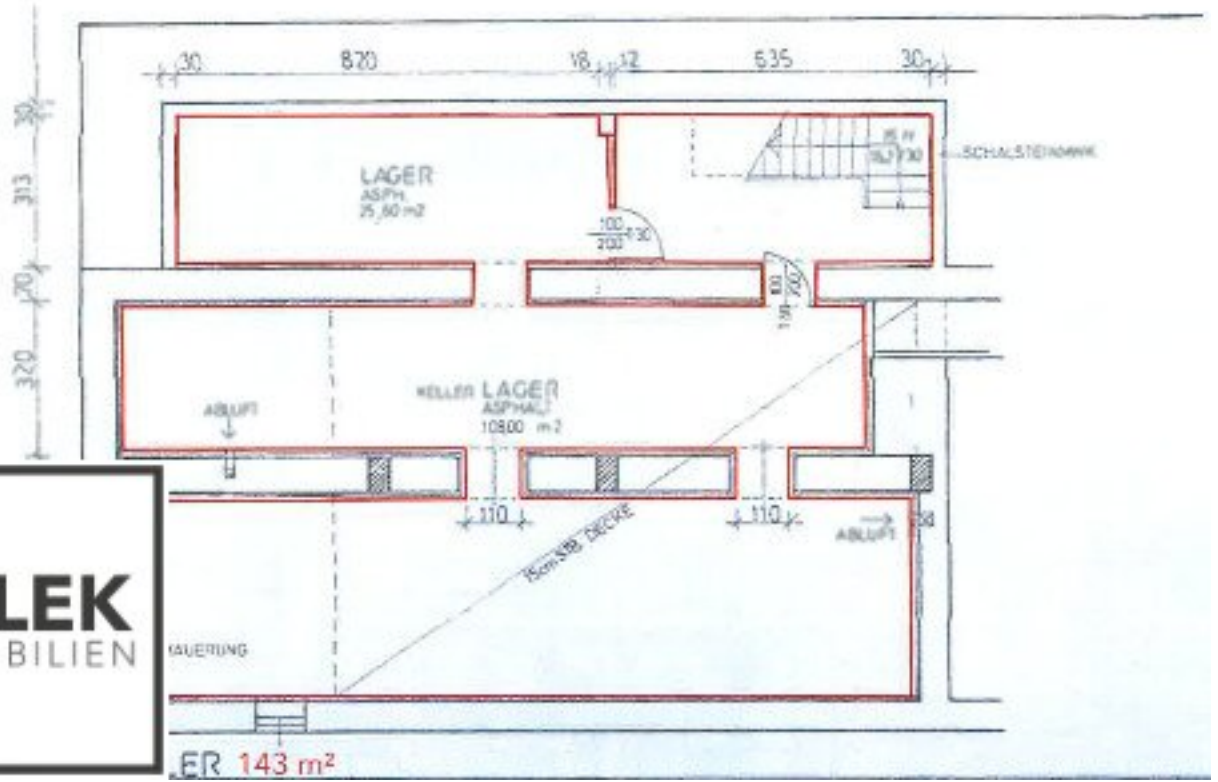
MEIDLINGER HAUPTSTRASSE











# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits oder um telefonische Kontaktaufnahme.**

**ERZÄHLEN SIE UNS VON IHRER GESCHÄFTSIDEE UND IHREM KONZEPT!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Gewerbefläche

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine Gewerbefläche auf der Meidlinger Hauptstraße im 12. Wiener Gemeinde Bezirk.

### Eckdaten:

- insgesamt rd. 880m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- große Straßenfront mit Straßeneingang und 5 Schaufenstern
- zweiter Eingang übers Stiegenhaus
- großzügige Verkaufsräume auf zwei Ebenen
- großzügige Lagerflächen im Kellergeschoss und 2. Obergeschoss + kleinere Abstellräume
- ein Büroraum
- ein Pausenraum mit Teeküche bestehend aus Spüle, kleiner Herd (2 Platten), kleiner Kühlschrank mit Zugang zum Hof (Gründach)
- ein Waschplatz mit 2 getrennten WCs
- Frequenzlage, da direkt auf der Meidlinger Hauptstraße (Einkaufsstraße)
- nicht barrierefrei

Das ehemalige Schuhgeschäft besticht neben der vielen Schaufenster auch durch den optimalen Zustand. Aufgrund der hohen Räume, der großen Straßenfront und der guten Belichtung lässt sich das Objekt als hell beschreiben. Beheizt wird das Geschäftslokal mittels Gasetagenheizung und verfügt über eine Gas-Kombi-Therme auch zur Warmwasseraufbereitung. Die Kosten für Strom und Gas sind in der Miete nicht enthalten und werden verbrauchsabhängig verrechnet. Es gibt zudem einen kleinen Lastenaufzug.

### Raumaufteilung:



- **Kellergeschoss:** rd. 143m<sup>2</sup> Lagerfläche
- **Erdgeschoss** (rd. 359,50m<sup>2</sup>): Eingangsbereich, rd. 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, kleines Lager mit kleinem Lastenaufzug (bis max. 100kg), kleiner Wirtschaftsraum
- **1. Etage** (rd. 297,20m<sup>2</sup>): rd. 207m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, drei Lagerräume mit einer Größe von rd. 11,30 / 18 / 27m<sup>2</sup>, Heizraum mit Gaskessel
- **2. Etage** (rd. 135,40m<sup>2</sup>): Büro, Lager, Garderobe, Waschraum mit 2 getrennten Toiletten, Pausenraum inklusive Teeküche und Ausgang in den Hof (Gründach), Lüftungsraum, Abstellraum, Loggia

## LAGE.

Die Liegenschaft ist an alle infrastrukturellen Einrichtungen sehr gut angebunden und befindet sich direkt auf der Meidlinger Hauptstraße, einer beliebten Einkaufsstraße und Fußgängerzone. Der nächstgelegene Supermarkt und Drogeriemarkt (Hofer, Bipa) sind binnen ca. 3 Gehminuten erreichbar. Auch eine Bank- und Postfiliale ist praktischerweise binnen 3 Minuten fußläufig zu erreichen. Eine Apotheke ist nur wenige Schritte vom Haus entfernt (ca. 70m). Zahlreiche Gastronomiebetriebe sind zudem in fußläufiger Nähe situiert.

Ebenso perfekt ist die öffentliche Anbindung:

- **Haschkagasse** (400m Gehdistanz, ca. 5 min): **7A, 9A**
- **Niederhofstraße** (450m Gehdistanz, ca. 5 min): **U6, 10A, 63A**
- **Bahnhof Meidling** (550m Gehdistanz, ca. 6-8 min):
  - **U-Bahn U6,**
  - **Schnellbahn S1, S2, S3, S4, S60, S80**
  - **Wiener Lokalbahn**
  - Regionalzüge der **ÖBB,**
  - **Straßenbahnlinie 62**
  - **Buslinien 8A, 9A, 59A, 62A**
  - **Nachtbuslinie N8**

Für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen bietet sich z.B. der nahegelegene Christina-Busta-Park oder der Theresienbadpark an.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen*

*werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

## **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap