# \*\* ab sofort: ein rd. 238 m² großes Geschäftslokal mit großer Straßenfront, 5 Räume \*\*



Objektnummer: 24892

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Nutzfläche: Zimmer:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten

Einzelhandel Österreich 1180 Wien 1991

Neubau 237,92 m<sup>2</sup>

5

B 47,38 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,31 2.855,04 € 3.395,12 € 540,08 € 679,03 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH Fasangasse 30/10 1030 Wien

T +43 676 64 33 124

























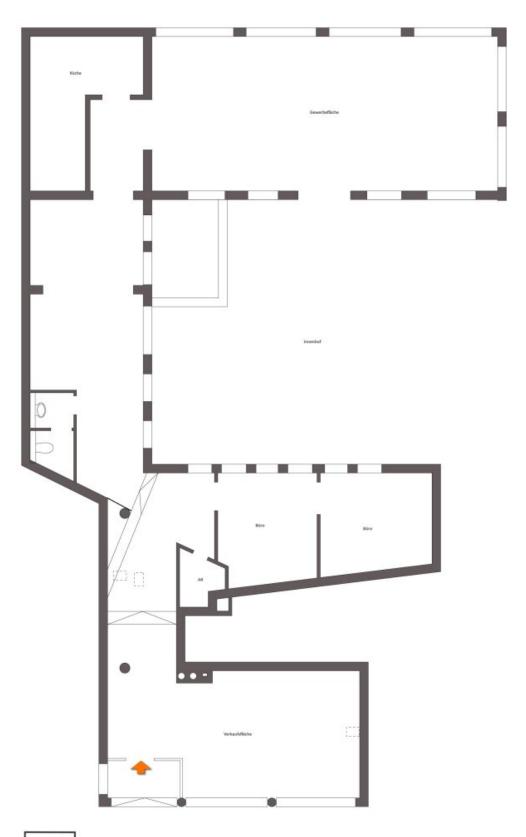












SULEK

# **Objektbeschreibung**

#### Werte InteressentInnen!

Zur vereinfachen Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!)

Herzlichen Dank!

## Die Gewerbefläche

Zu befristeten (mind. 5 Jahre) Vermietung gelangt eine Gewerbefläche mit Straßeneingang in unmittelbarer Nähe von der S-Bahn Station Gersthof im 18.Bezirk.

#### Zu den Eckdaten:

- · großzügige Straßenfront mit einer Eingangstüre
- U-förmiger Grundriss
- mehrere Räum beliebig nutzbar
- 5 Räume, davon 2 miteinander verbundene ruhige Büroräume (Blick in den Innenhof)
- hofseitiger großer Aufenthalts-/Büroraum
- keine Küche vorhanden, kann aber nachgerüstet werden
- nicht barrierefrei!

Aufgrund der großen Straßenfront und der guten Belichtung lässt sich das Objekt als hell und ruhig (da teilweise in den Innenhof gelegen) beschreiben. Die Gewerbefläche kann als Shop, Praxis, Kunstzentrum, Büro / Atelier-/Studiogemeinschaft, Einzelhandel etc. genutzt werden.

#### Gut zu Wissen:

- Der Mieter ist voll mehrwertsteuerpflichtig.
- Die Mietdauer ist mind. 5 Jahre mit einer 2 jährigen Kündigungsfrist.

# Lage / Infrastruktur.

Direkt an der Gersthofer Straße, jedoch in der ruhigen Thimiggasse gelegen, bietet die Wohnung sowohl eine für die Stadt außergewöhnliche Ruhelage, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Über die fußläufig erreichbare

Schnellbahnstation "Wien Gersthof" (150m) erreichen Sie bequem sämtliche öffentliche Verkehrsmittel, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zudem befindet sich die Bushaltestellen der Linie 42A und Straßenbahn der Linie 9, 40, 41 binnen 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Straßenbahnlinie 40 & 41 bringt Sie ohne Umsteigen in die Innenstadt (Schottentor - 20 min Fahrzeit).

Im näheren Umkreis befinden sich Nahversorgung (Hofer, Billa, Spar < 500m), diverse Lokale, sowie unterschiedlichste Restaurants. Zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien eignen sich der nahegelegene Sternwartepark oder Türkenschanzpark.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

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

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap