

## **ATTRAKTIVE GESCHÄFTSFLÄCHE - MIT FLEXIBLEN GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN**



Außenansicht

**Objektnummer: 141/76915**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	592,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	8.754,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.399,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	895,91 €
<b>USt.:</b>	1.459,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Dino Mujic

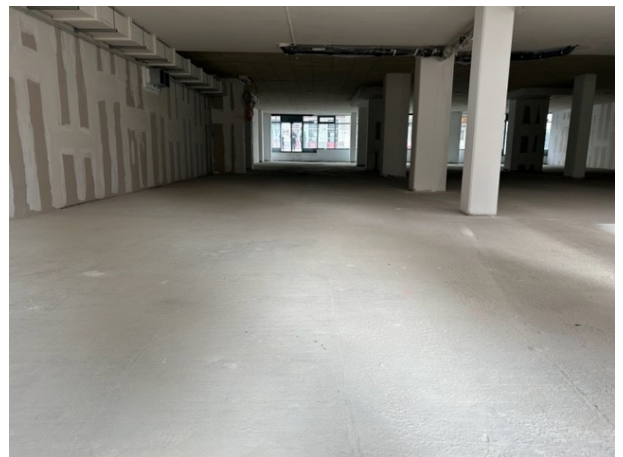
Rustler Immobilientreuhand

T 01 8949749 686

H +43 676 83434686

F +43 1 89497499 - 686

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









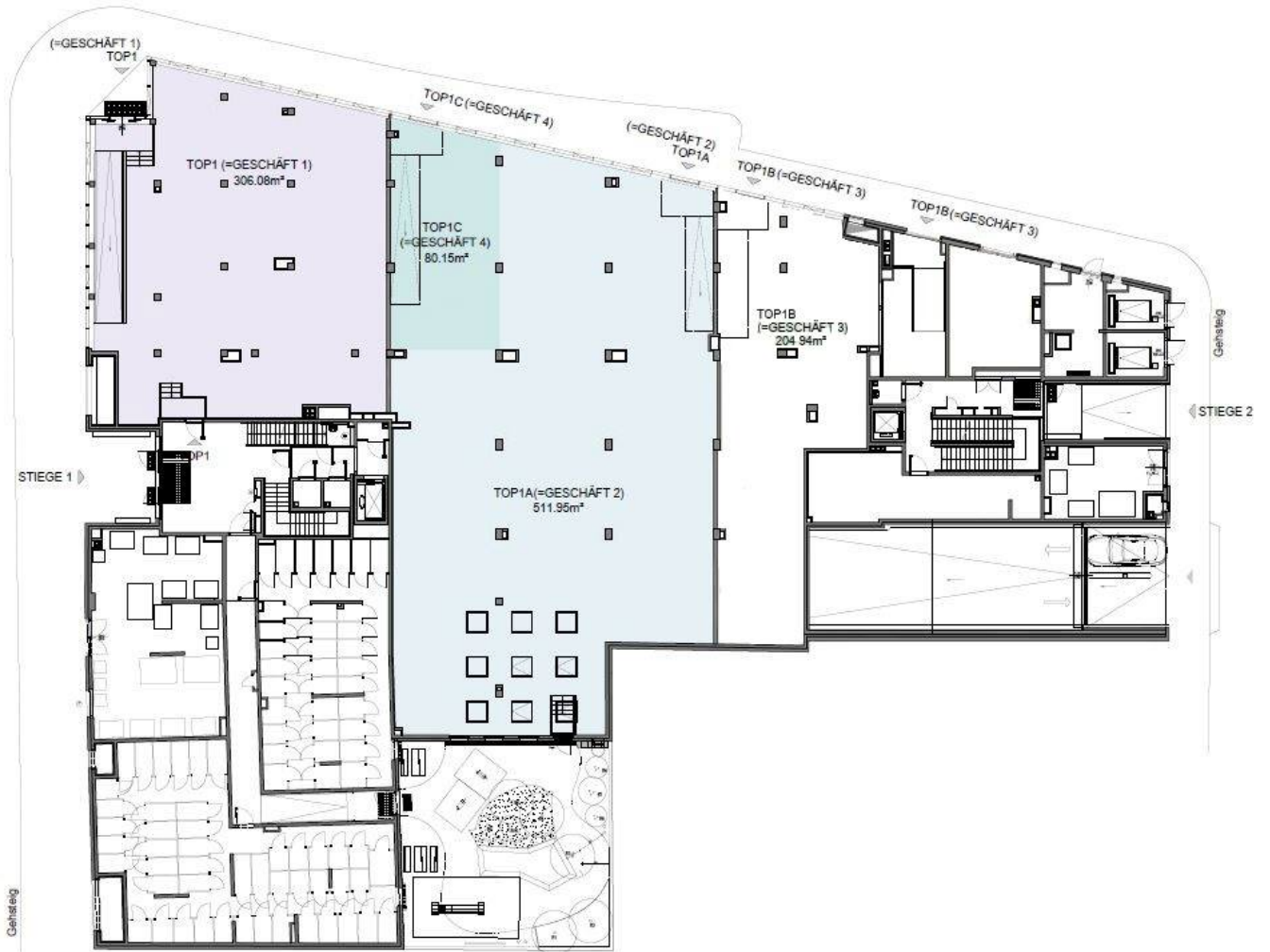


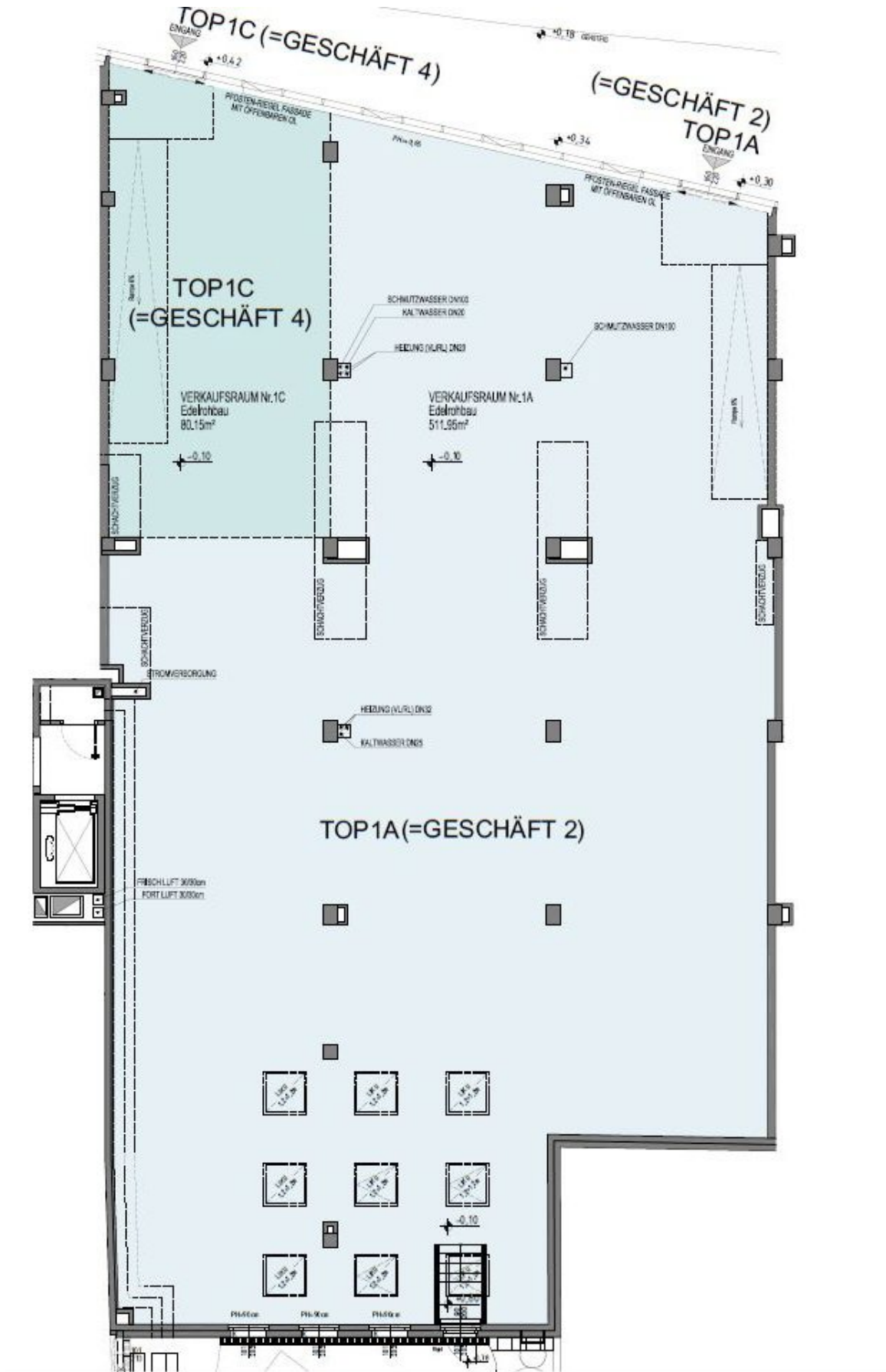














## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die Geschäftsflächen werden belagsfertig angeboten und können in Absprache mit dem Eigentümer an die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter angepasst werden. Die Geschäftsflächen können nach Vereinbarung erweitert werden eine Zusammenlegung mit benachbarten Geschäftseinheiten ist möglich. Die einzelnen Geschäftseinheiten befinden sich in ausgezeichneter und gut sichtbarer Verkehrslage im 21. Bezirk. In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Diese Räumlichkeiten können sowohl einzeln als auch unabhängig voneinander angemietet werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

- Geschäftslokal 1: 306,08 m<sup>2</sup>
- Geschäftslokal 2: 592,10 m<sup>2</sup>
- Gesamt: 898,18 m<sup>2</sup>

### Anbindung

Die Straßenbahnlinien 30 und 31 liegen direkt vor dem Haus. In der Frauenstiftgasse finden Sie die Buslinie 31A, mit der Sie rasch zur Siemensstraße und zum Kagraner Platz gelangen. Von Floridsdorf aus kommen Sie sehr zügig nach Wien Mitte, zum Hauptbahnhof und zum Praterstern (U1, U2). Mit der U1 sind Sie dann über 2 Stationen in der Wiener Innenstadt. Die Schnellbahnstation "Wien Brünner Straße" erreichen Sie in ca. 15 Gehminuten, beziehungsweise über eine Station mit der Straßenbahn.

- Straßenbahn 30, 31
- Buslinie 31A in der Frauenstiftgasse
- Schnellbahnstation " Wien Brünner Straße"

### Kosten

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: EUR 12,50

Betriebskosten/m<sup>2</sup>/Monat: EUR 1,80

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietvertragsvergebührung (abhängig von der Befristungsdauer)

### Details

Verfügbarkeit ab: sofort

Zustand: Edelrohbaumietpreis netto p.M/pro m<sup>2</sup>: 12,50 €

Betriebskosten: 1,8 € pro m<sup>2</sup>

Befristung: max. 10 Jahre, eine Verlängerungsoption ist möglich

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.