

## **Frequenzlage bei U4-U6-Längenfeldgasse - Ideal für Ihr Geschäft**



**Objektnummer: 3497**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

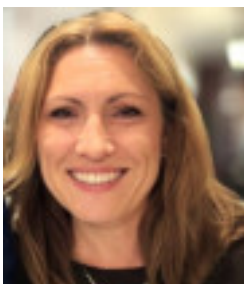
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Arndtstraße          |
| Art:                          | Einzelhandel         |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Rohbau               |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 256,15 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73               |
| Kaltmiete (netto)             | 2.650,00 €           |
| Kaltmiete                     | 3.213,53 €           |
| Betriebskosten:               | 563,53 €             |
| USt.:                         | 642,71 €             |
| Infos zu Preis:               |                      |

Zuzgl. Verlagsvergebührung 1% Vertragserrichtungskosten - € 200

### Provisionsangabe:

11.568,71 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Rudolf-Zeller-  
1230 Wien

T +43650924  
H 065092430

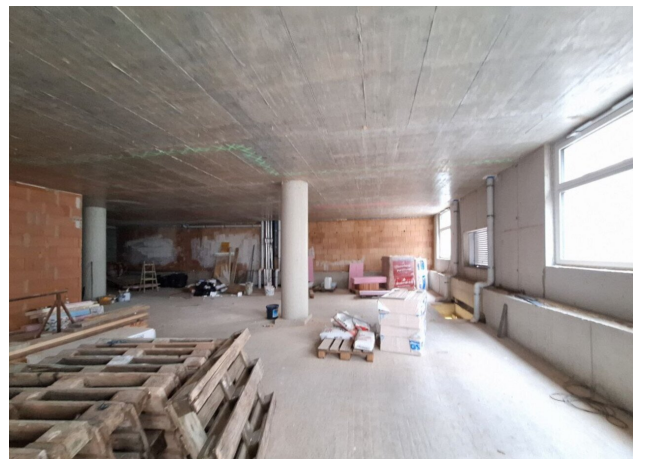
Gerne stehe i  
Verfügung.

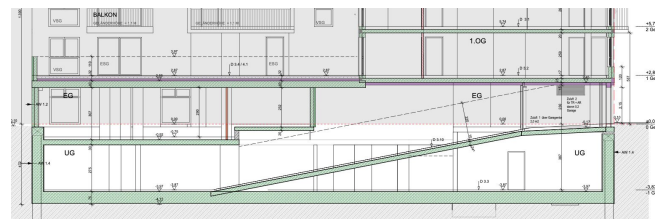


ur

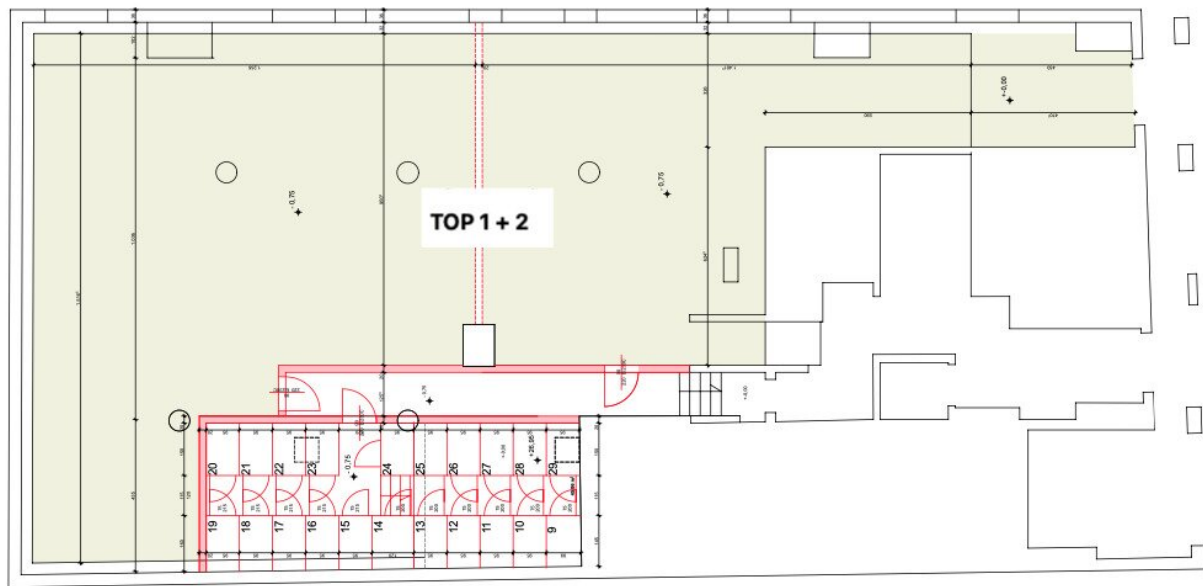




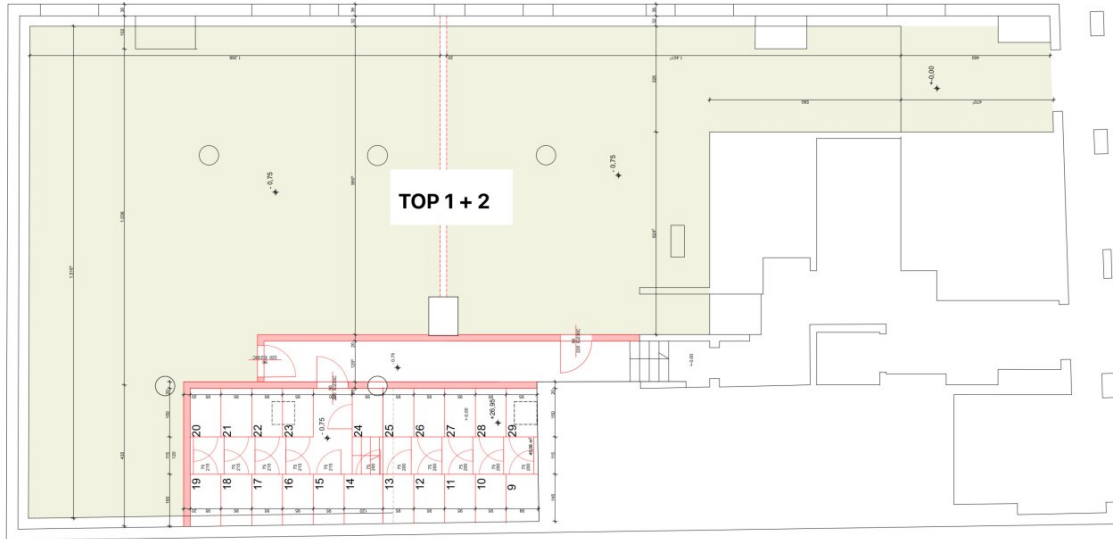




SCHNITT 1 HOF RAMPE GARAGE



EG - SHOPS + KELLERABTEILE  
 WOHNHAUS 1120  
 ARNDTSTRASSE 70



EG - SHOPS + KELLERABTEILE  
 WOHNHAUS 1120  
 ARNDTSTRASSE 70

0699-11391880

## Objektbeschreibung

Brangenfrees Lokal, das in einem neu errichtetem Wohnhaus und einer Frequenzlage auf seine Bestimmung wartet.

Ob ein Fitness-, Yoga- oder Kosmetikstudio, Physiotherapie, Friseur, Boutique oder ein Reisebüro - wir haben für alle Platz.

Die Gesamtfläche dieses ein wenig unter dem Staßenniveau positioniertem Geschäftslokal beträgt ca. 256 m<sup>2</sup>. Der Haupteingang befindet sich ebenerdig auf der Arndtstraße.

Hohe Räume, große Fensterflächen, Laufkundschaft.

Sehr hell, gut teilbar, mehrere Sanitärräume möglich.

Beläge werden rasch nach Mieterwunsch verlegt, Sanitärräume errichtet, DAN-Küchenzeile nach Maß zur Verfügung gestellt.

Heizung: Fernwärme (Fußbodenheizung)

Strom: Wien Energie und Photovoltaikanlage im Haus

Internetanbieter: Magenta

Tiefgarage: 1 Stellplatz für € 100 anmietbar

Fahrradraum: vorhanden

Bei weiteren Fragen und Besichtigungswünschen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap