

## **Geschäftslokal in beliebt trendigem Josefstädter Grätzel - unmittelbar am Eingang zur Neubaugasse**



**Objektnummer: 353**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Strozzigasse          |
| Art:              | Einzelhandel          |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 1080 Wien             |
| Baujahr:          | 1900                  |
| Zustand:          | Gepflegt              |
| Alter:            | Altbau                |
| Nutzfläche:       | 136,00 m <sup>2</sup> |
| Bäder:            | 1                     |
| WC:               | 1                     |
| Kaltmiete (netto) | 2.200,00 €            |
| Kaltmiete         | 2.436,41 €            |
| Betriebskosten:   | 236,41 €              |
| USt.:             | 487,28 €              |
| Provisionsangabe: |                       |

5.847,38 € inkl. 20% USt.

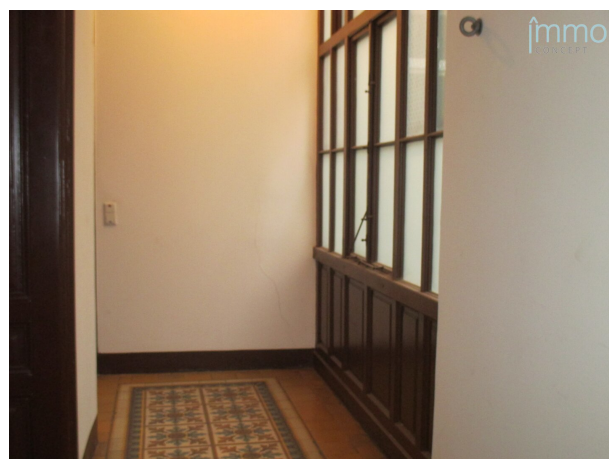
## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

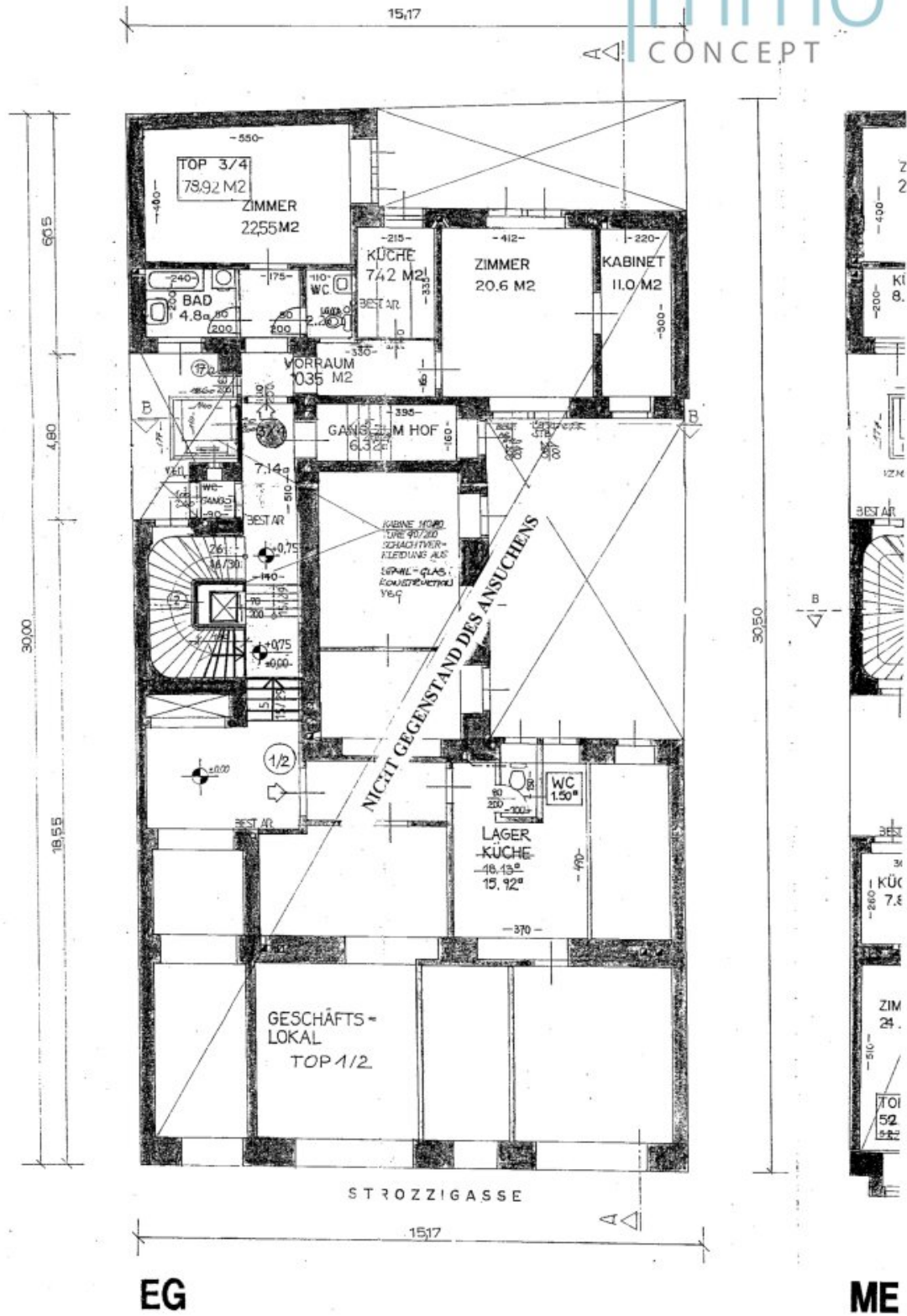
Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176









EG

ME

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein aussichtsreiches Geschäftslokal in lebhafter Wohn- und Geschäftslage zwischen Josefstädter Straße und Lerchenfelderstraße nur einige Schritte vom Eingang zur Neubaugasse entfernt.

Dominiert von neuen und vor allem jungen Betrieben, Handwerk und seit Jahrzehnten bestehender bekannter Gastronomie, erlebte das Viertel in den vergangenen Jahren einen rasanten Aufschwung, den man auch am langen Bestehen verschiedener Gewerbetreibenden sehen kann.

ca. 136 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche inklusive Nebenräume im Erdgeschoss.

Das Geschäftslokal verfügt über einen straßenseitigen Eingang mit 2 großen Schaufenstern und gliedert sich in ca. 103 m<sup>2</sup> Ladenfläche plus ca. 30 m<sup>2</sup> Lager, Aufenthaltsräume sowie Küche im hinteren Bereich des Objektes.

Aktuell wird an diesem Standort ein Friseurladen geführt. Letzte umfangreichere Sanierungen dürfte in den späten 90er Jahren passiert sein. Entsprechend der künftigen Nutzung wird eine Adaption notwendig sein.

Gastronomie mit klassischer Gastro Küche und Lüftungsanlage ist am diesem Standort nicht möglich.

keine Investablöse.

Mietdauer 10 Jahre.

Nebenkosten:

Vergebührung und Errichtung des Mietvertrages

3 Nettomieten plus 20% USt. Vermittlungsprovision

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Bitte beachten Sie, dass wir aus Datenschutzgründen und zur Wahrung der Diskretion den Mietern gegenüber, ihre Anfrage nur mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vermietung durch Immo Concept OG

Hr. Alfred Peter Bergmann

+43 676 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap