

**Erstbezug: Top-Lage an der Meidlinger Hauptstraße –  
Vielseitig nutzbares Geschäftslokal in frequentierter  
Einkaufsstraße**



mit KI generiertes Symbolbild

**Objektnummer: 120860**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meidlinger Hauptstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	154,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	154,80 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	154,80 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	154,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.999,00 €
Kaltmiete	2.999,00 €
Provisionsangabe:	

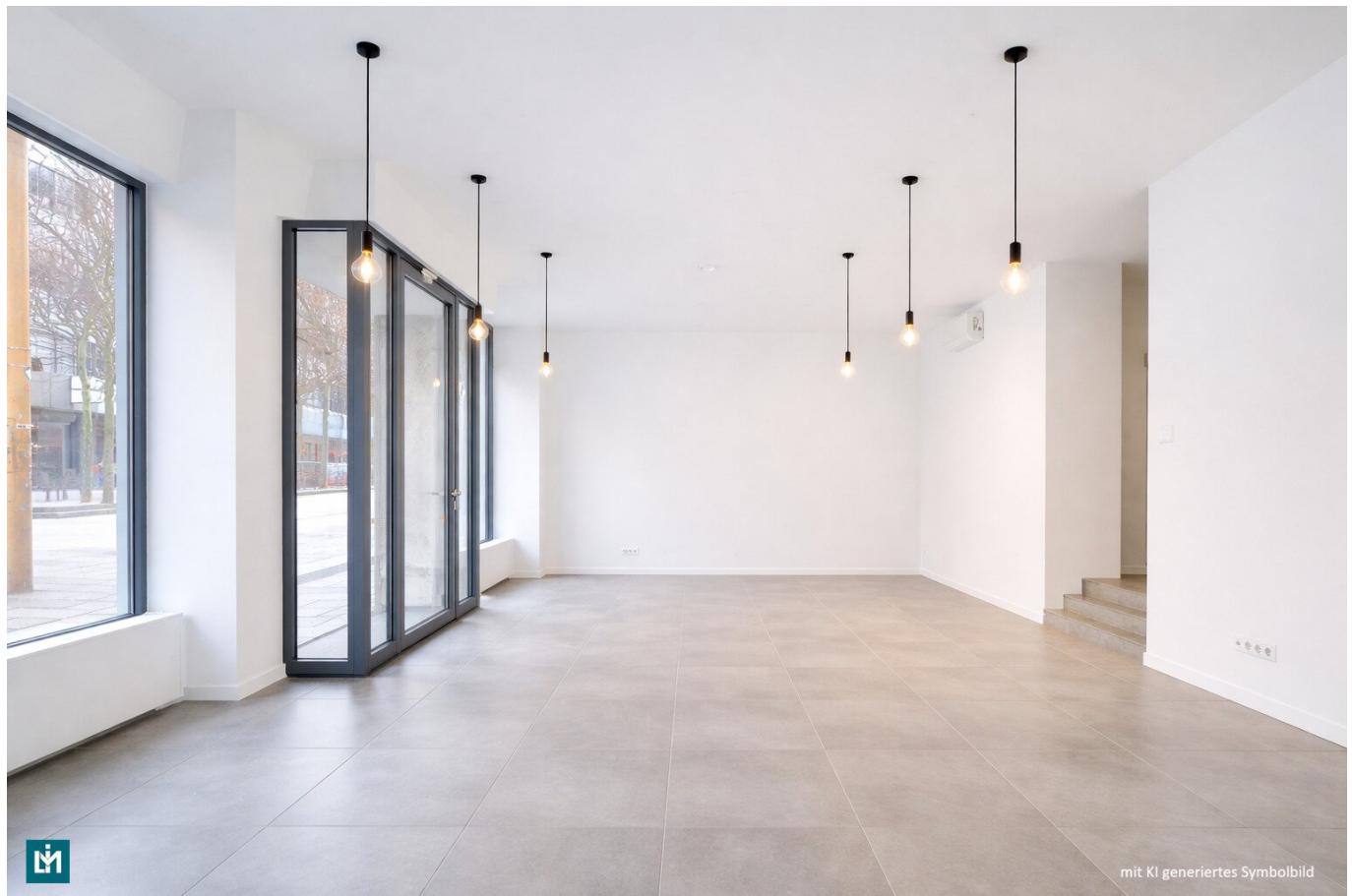
3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

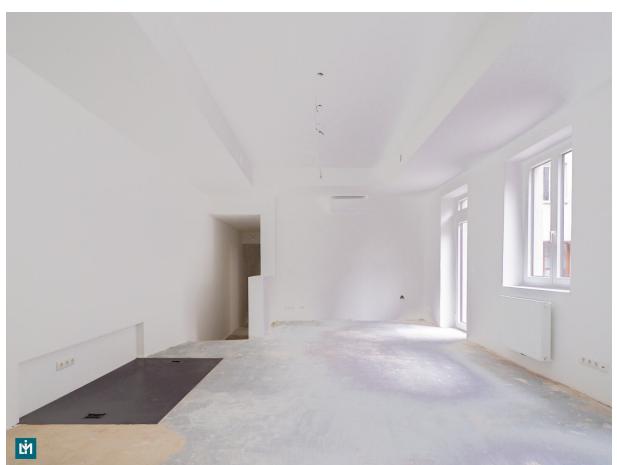
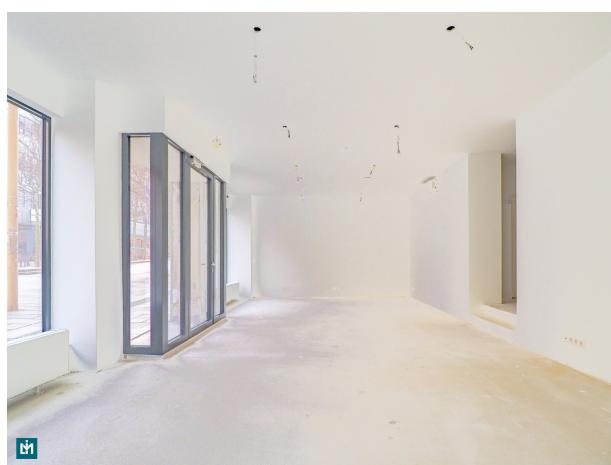
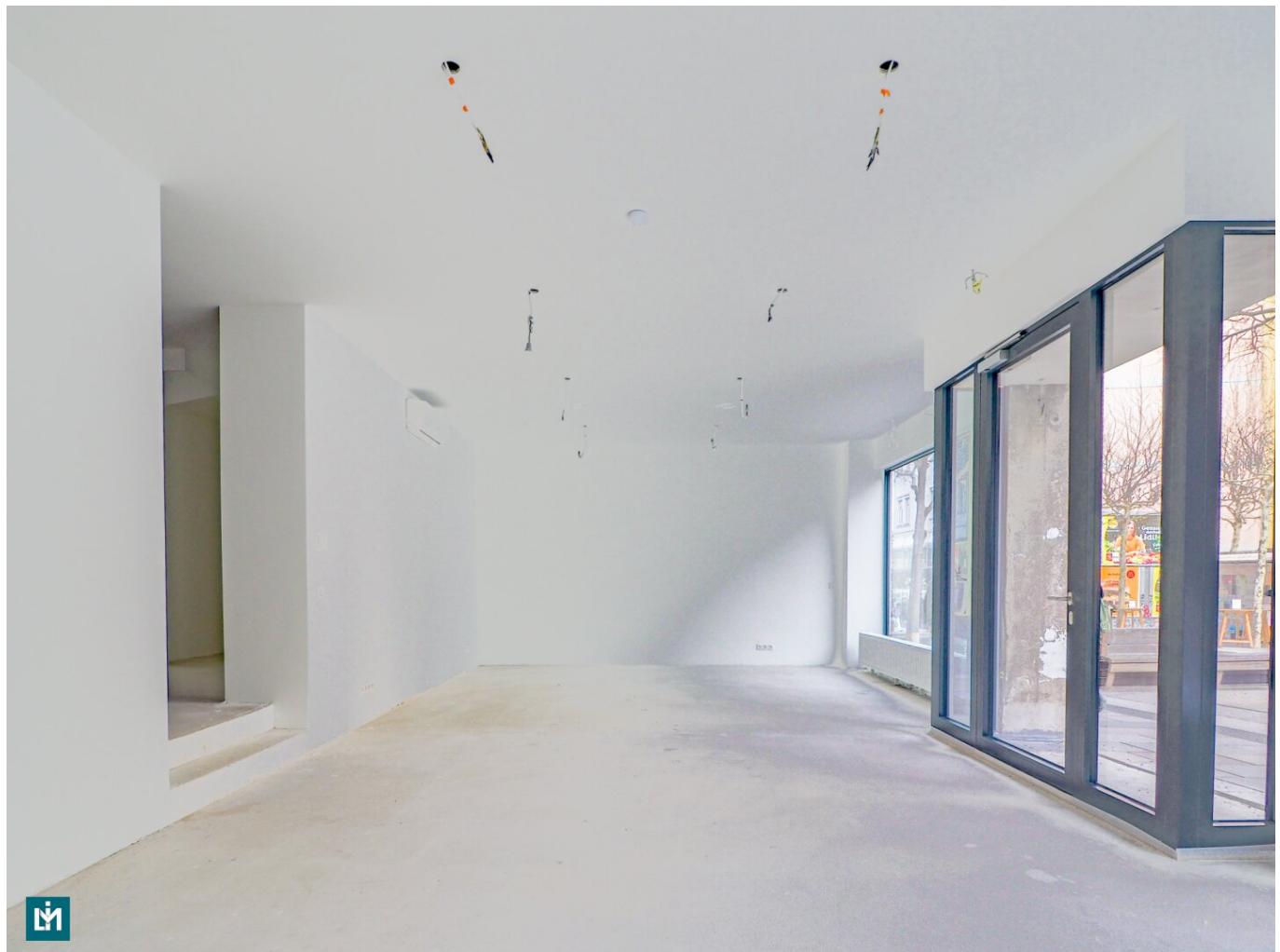
## Ihr Ansprechpartner

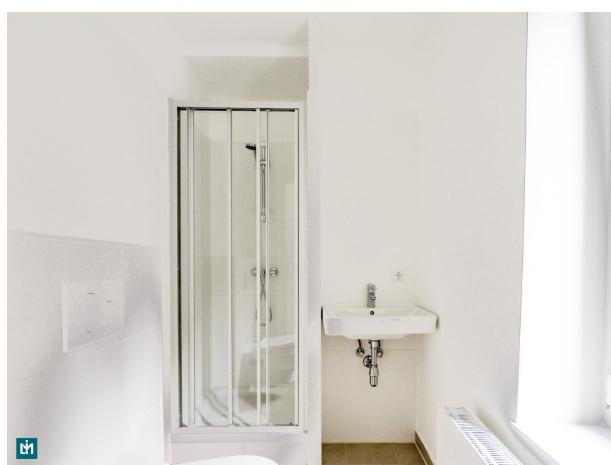


**DI Markus Raunig**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12  
1080 Wien

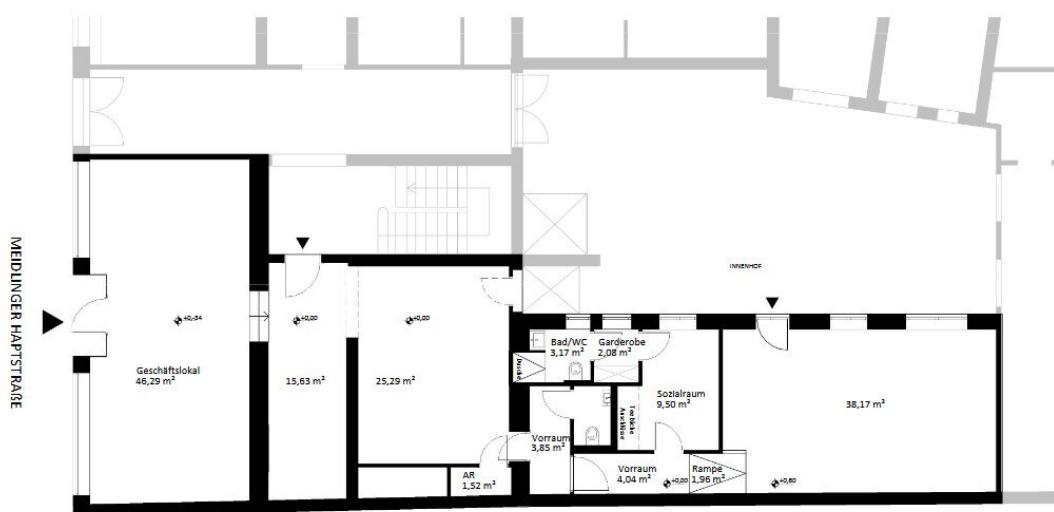






Grundriss Erdgeschoss

EG	
Geschäftslokal	47,03 m <sup>2</sup>
Magazin	25,29 m <sup>2</sup>
Magazin	38,17 m <sup>2</sup>
Sozialraum	9,69 m <sup>2</sup>
Bad / WC	3,22 m <sup>2</sup>
WC	1,09 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,01 m <sup>2</sup>
Magazin	15,78 m <sup>2</sup>
AR	1,52 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,08 m <sup>2</sup>
Rampe	1,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>154,80 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen zur unbefristeten Vermietung ein ca. 154,80 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal an, das sich in bester Lage des 12. Bezirks (Meidling) befindet. Das Objekt liegt im Erdgeschoss und bietet eine großzügige Schaufensterfläche zur Fußgängerzone der Meidlinger Hauptstraße, einer der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Wiens.

## Optimale Raumaufteilung

Die Gesamtfläche von ca. 154,80 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- Geschäftslokal Frontbereich (ca. 46 m<sup>2</sup>)
- Geschäftslokal Rückbereich (ca. 41 m<sup>2</sup>)
- Hofseitiges Geschäftslokal/Lager/Büro (ca. 38 m<sup>2</sup>)
- Aufenthaltsraum mit Kücheanschlüssen (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Privates Badezimmer mit WC
- Separates Kunden-WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Garderobe

Die Räumlichkeiten sind mit einer Lüftungsanlage ausgestattet, deren jährliche Wartung durch den Mieter erfolgt. Die Sanitäranlagen sind gefliest, die Bodenbeläge müssen vom Mieter bereitgestellt werden.

## **Hinweis zur Ausstattung / Bodenbelag**

Der Bodenbelag wird vom Vermieter noch bereitgestellt und ist derzeit noch nicht vorhanden. Die Auswahl und Verlegung erfolgen wenn möglich vor Übergabe des Objekts.

## **Top Lage mit hervorragender Infrastruktur**

Das Geschäftslokal befindet sich in einer zentralen Lage des 12. Bezirks und bietet hervorragende Anbindung an alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Meidlinger Hauptstraße, eine beliebte Fußgängerzone, garantiert eine hohe Fußgängerfrequenz und schnellen Zugang zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Banken, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Auch das Unfallkrankenhaus Meidling (AUVA) und das Sozialmedizinische Zentrum Süd sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist exzellent: In ca. 8 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Linie 6, Station Meidling (Siebenhirten - Floridsdorf), sowie den gleichnamigen Bahnhof mit zahlreichen Fern- und Nahverkehrsverbindungen. Die Straßenbahnenlinie 62, Station Aßmayergasse (Oper, Karlsplatz - Lainz, Wolkersbergenstraße), sowie die Badner-Bahn, Station Aßmayergasse (Wien Oper - Baden Josefsplatz), sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar. Im Individualverkehr gelangen Sie rasch zur Wienzeile Richtung Westautobahn (A1) sowie zur Triesterstraße in Richtung Südautobahn (A2).

## **Hinweis:**

Die im Inserat dargestellten Abbildungen dienen als unverbindliche Visualisierungen (KI-generiert) und zeigen eine mögliche Gestaltung des Objekts nach Fertigstellung. Der aktuelle Zustand entspricht noch nicht der dargestellten Ansicht. Die Einrichtung ist vom Mieter selbst vorzunehmen.

Das monatliche Betriebskosten-Akonto beträgt derzeit € 348,42. Die im Inserat angegebenen Preise verstehen sich als Netto-Preise, da die Umsatzsteuer (20%) noch nicht enthalten ist.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir eine Provision in Höhe von drei Monatsmieten zzgl. 20 % USt. in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an [mr@lim-broker.at](mailto:mr@lim-broker.at) zur Verfügung.

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit*

weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBL. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap