

## **Geschäftsfläche gegenüber vom Auhof Center (vis-à-vis McDonalds)**



**Objektnummer: 4615**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 21,20 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,17                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 750,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 823,81 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 73,81 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 164,76 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

2.965,72 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 21 60 824  
F +43 1 25 300 25 - 25

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Das Businesscenter Grothusen in 1140 Wien bietet seinen Mietern und Besuchern alles, was sie für die tägliche Arbeit benötigen und noch vieles mehr. In einer grünen Umgebung mit optimaler Nähe zur Stadt und einer perfekten Infrastruktur zählt dieser Standort zu den beliebtesten im Westen Wiens.

In der Albert-Schweitzer-Gasse werden vis-à-vis des Auhof Center's neue Geschäftsflächen entstehen.

Hier bieten wir Ihnen eine 21,2 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche mit direkten Zugang von der Straße. Darüber hinaus entstehen auch Geschäftsflächen mit einer Größe von 30 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup> zu folgenden Konditionen:

- Geschäftsfläche 20 m<sup>2</sup>:
  - Nettomiete: EUR 750,-- (inklusive Mitbenutzung der Küche, des Flurs, der Garderobe und der Herren- und Damen-WC)
  - Vorläufige Betriebskosten: EUR 68,--
- Geschäftsfläche 30 m<sup>2</sup>:
  - Nettomiete: EUR 950,-- (inklusive Mitbenutzung der Küche, des Flurs, der Garderobe und der Herren- und Damen-WC)
  - Vorläufige Betriebskosten: EUR 102,--
- Geschäftsfläche 40 m<sup>2</sup>:

- Nettomiete: EUR 1.180,-- (inklusive Mitbenutzung der Küche, des Flurs, der Garderobe und der Herren- und Damen-WC)
  - Vorläufige Betriebskosten: EUR 136,--
- 
- Die Mitbenutzung der Küche, des Flurs, der Garderobe, sowie der Herren- und Damen-WC ist ebenfalls im Mietpreis inkludiert.
  - Zusätzlich wird ein durchgehendes Leuchtschild angebracht, an dem der Mieter seinen Firmennamen und weitere Informationen anbringen kann.
  - Eine Kautio in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten muss hinterlegt werden.
  - Es besteht außerdem die Möglichkeit, zusätzliche Lagerflächen anzumieten.

Die Geschäftsflächen stehen ab sofort zur Verfügung und sind direkt über die Albert-Schweitzer-Gasse zugänglich.

Die Liegenschaft befindet sich in Wien Auhof, in der Albert-Schweitzer-Gasse, in unmittelbarer Nähe zur A1-Autobahnausfahrt Auhof. Insgesamt liegt das Businesscenter in einem modernen und stark aufstrebenden Gewerbegebiet mit einem Einkaufszentrum, Kinocenter, Gastronomie und vielem mehr. Hier verbinden sich Lifestyle und Business zu einer verführerischen Melange.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 6991 178 5193

E-Mail: [walchhofer@kokron-immobilien.at](mailto:walchhofer@kokron-immobilien.at)

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap