

**UNBEFRISTETER Mietvertrag! Gut eingeführtes  
Geschäftslokal für Lebensmittelhandel in Hietzing.**



**Objektnummer: 6869**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel          |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien,Hietzing    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 162,10 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 54,60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 81,90 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bürofläche:</b>       | 25,60 m <sup>2</sup>  |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 760,76 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.105,13 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 344,37 €              |
| <b>USt.:</b>             | 221,02 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3.978,47 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hülya Basaran**

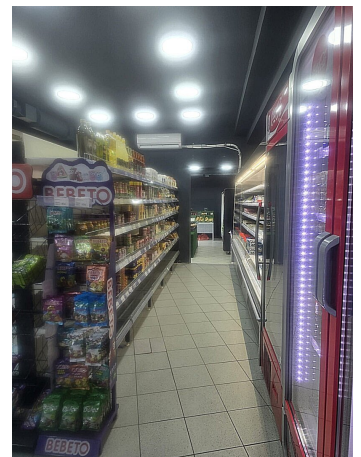
FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926

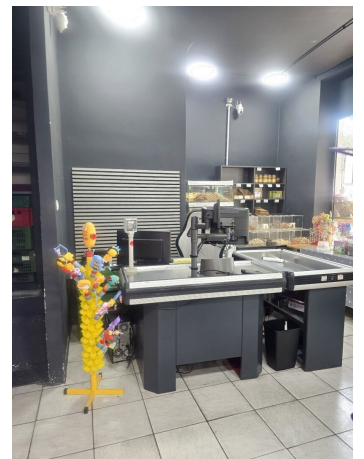
H +43 660 4851537

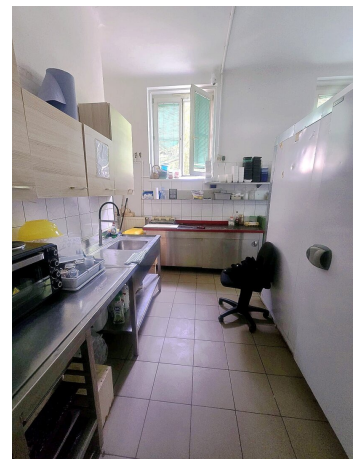
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

### **Gutgehendes, spezialisiertes Lebensmittelgeschäft aus gesundheitlichen Grunde abzugeben!**

Diese großzügige Einzelhandelsfläche mit 162,1 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um einen erfolgreichen Lebensmittelhandel zu betreiben. Der Mietvertrag kann übernommen werden und ist unbefristet. Mit einer monatlichen Miete von derzeit nur netto € 1.105,13 + USt. genießen Sie nicht nur ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch eine neuwertige Geschäftsausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ein umfangreiches Warenlager ist ebenfalls vorhanden. Für die komplette Geschäftseinrichtung und das umfangreiche Warenlager ist eine Ablöse von € 70.000,-- zu entrichten.

-- > Sie können ab Tag 1 der Übernahme sofort loslegen und die vielen Stammkunden übernehmen.

Die Verkaufsfläche gliedert sich in 2 Räume, angeschlossen an den Verkaufsraum befindet sich noch auf gleicher Ebene ein Büro, eine Nirosta-Gastroausstattung mit Teeküchenfunktion und eine riesige Kühlbox. Die Klimaanlage garantiert, dass Sie und Ihre Kunden sich auch an heißen Tagen wohlfühlen. Zudem stehen Ihnen ein Abstellraum und eine separate Toilette zur Verfügung. Im Kellergeschoss befinden sich noch 2 Lagerräume mit mehr als 54m<sup>2</sup>.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie liegt nicht nur inmitten eines Wohngebiets, sondern Sie profitieren auch von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – hier können Ihre Kunden Sie leicht erreichen, ob Stammkunden aus der Umgebung oder Laufkundschaft mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche wichtige Einrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Umgebung, was für eine hohe Frequentierung sorgt und Ihr Geschäft zu einem Anlaufpunkt für die gesamte Nachbarschaft macht.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser attraktiven Verkaufsfläche in 1130 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Frau Hülya Basaran unter [+43 660 4851537](tel:+436604851537) zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, E-Mailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap