

**Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche | Erstbezug |
Unbefristet | Stadtquartier Berresgasse**



Objektnummer: 6428

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1924
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	260,77 m²
WC:	5
Heizwärmebedarf:	B 42,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaltmiete (netto)	2.560,88 €
Kaltmiete	3.259,63 €
Miete / m²	9,82 €
Betriebskosten:	425,68 €
USt.:	651,93 €
Provisionsangabe:	

11.734,67 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

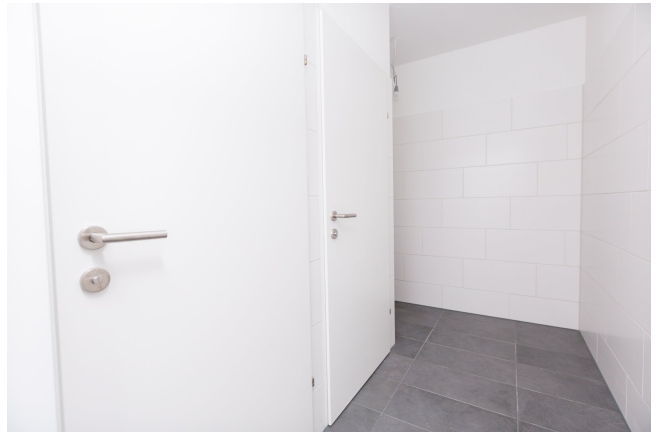
Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

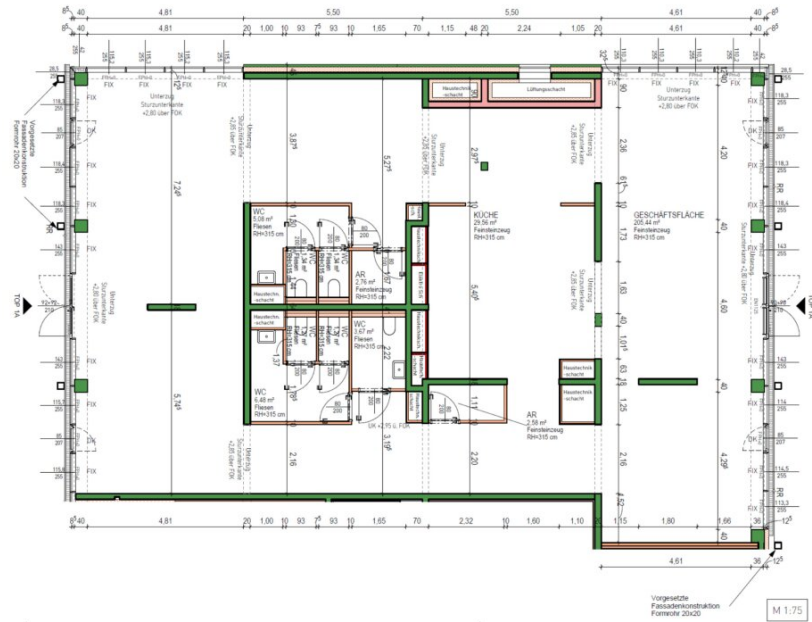








PLAN



Erdgeschoss Top 1A

Gesamtfläche ca. 260,77 m²

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohngebäudes gelangt eine **attraktive Geschäftsfläche** mit ca. **260,77 m² Nutzfläche** zur Vermietung.

Die Fläche ist **barrierefrei zugänglich** und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – von Gewerbe- und Einzelhandel über Büro, Praxis, Ordination, Fitnessstudio bis hin zur Gastronomie.

Besonderheiten

- Großzügige Fensterfronten sorgen für **optimale Belichtung** und exzellente Sichtbarkeit
- Der Zugang erfolgt **direkt straßenseitig**, ideal für Kundenfrequenz und Markenpräsenz
- Die Errichtung eines **Küchenbereichs mit ca. 29,65 m²** ist möglich
- Der Sanitärbereich ist ausgestattet mit:
 - 1 barrierefreiem WC
 - 2 Sanitärgruppen mit jeweils zwei WC's
- Zusätzlich stehen **zwei Abstellräume** zur Verfügung.

Ausstattung

- **Außenwände:** Stahlbeton, innen gespachtelt und weiß gestrichen
- **Trennwände:** Gipskarton bzw. Stahlbeton, gespachtelt und weiß gestrichen
- **Decken:** Stahlbeton, gespachtelt und weiß gestrichen
- **Portale:** Wärmedämmte Aluminiumkonstruktion (Pfosten-Riegel-Fassade) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- **Heizung & Warmwasser:** Fernwärme, Fußbodenheizung

- **Fußbodenbeläge:** Feinsteinzeug – Domino Natural Antracite (30 x 60 cm)
- **Wandbeläge (Sanitärbereiche):** weiße keramische Fliesen
- **Stromanschlusswert:** 25 kW
- **Lüftung:**
 - Geschäftsfläche: Lüftungsleitung über Dach DN 250
 - Sanitärbereiche: Einzelventilatoren in Aufputzausführung

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Mietkonditionen

- **Mietverhältnis:** Unbefristet
- **Kaution:** 6 Monatsmieten
- **Gesamtmiete netto:** € 2.107,79 (inkl. Betriebskosten und Fernkälte)
- **Gesamtmiete brutto:** € 2.529,35 (inkl. Betriebskosten, Fernkälte und USt)

Infrastruktur

Dieses neue und aufstrebende Stadtquartier bietet eine hervorragende Infrastruktur mit:

- Geschäften des täglichen Bedarfs
- Supermärkten, Apotheke, Lokalen
- Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Der **Gewerbepark Stadlau** mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der **Badeteich Hirschstetten** sowie die weitläufigen **Blumengärten Hirschstetten**, die zu Spaziergängen und Entspannung einladen.

Verkehrsanbindung

- **Straßenbahn:** Linien 26, 27
- **Buslinien:** 85A, 95A, 95B, 97A
- **U-Bahn:**
 - **U2 – Hausfeldstraße** in nur einer Straßenbahnhaltestelle oder ca. 10 Minuten fußläufig
 - **U1 – Kagraner Platz** in wenigen Straßenbahnhaltestellen erreichbar

Von der U2-Station Hausfeldstraße gelangen Sie in ca. 20 Minuten direkt ins Wiener Stadtzentrum.

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap