

**Geschäft mit toller Sichtbarkeit und Fensterfront -
Gegenüber U-Bahn Alserstraße**



Objektnummer: 1834/69

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Nutzfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.015,00 €
Kaltmiete	1.248,61 €
Betriebskosten:	233,61 €
USt.:	249,72 €
Provisionsangabe:	

4.495,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Paul Stiksl

WOG Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

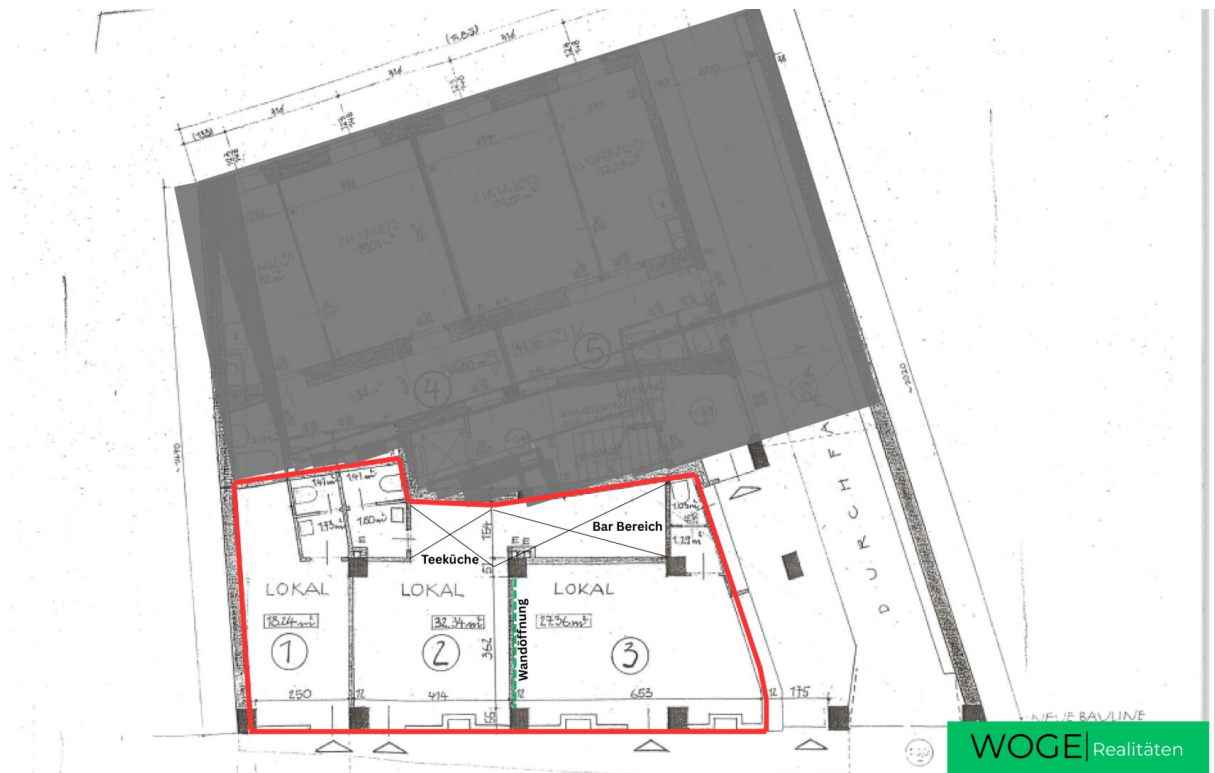
H +43 677 620 834 20

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









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit **86,6 m² Gesamtfläche** – ideal gelegen im **17. Bezirk** direkt an der U-Bahnstation Alserstraße, angrenzend an den **8. und 9. Bezirk**.

Standort & Lage

- 17. Bezirk, Ecke Hernalser Gürtel / Hauptstraße – angrenzend an den 8. und 9. Bezirk
- Direkt an der U6-Station Alserstraße – hervorragende Sichtbarkeit und Fußgängerfrequenz

Objekt

- Gesamtfläche ca. 86,6 m² – großes Erdgeschosslokal mit straßenseitigem Bereich (~45 m²)
- Bestehend aus Hauptbereich mit Theke und separatem Lager-/Serverraum
- Trennwand optional entfernbar – ergibt offenen Großraum

Ausstattung & Extras

- Vollkabelverkabelung vorhanden
- 3 WCs für Damen & Herren, Platz für 4. WC im Lagerbereich
- Teppichboden, Klimaanlage, Bar/Theke — sofort nutzbar
- **Keine Ablöse**

Ideal für

- Einzelhandel, Frisör/Kosmetik, Büro, Showroom oder kleine Gastronomie (abhängig von Genehmigung)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap