

## PERFEKTE LAGE - GESCHÄFTSLOKAL befristet vermietet bis Ende 2025



**Objektnummer: 960/73157**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	177.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,00 €
<b>USt.:</b>	30,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.390,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

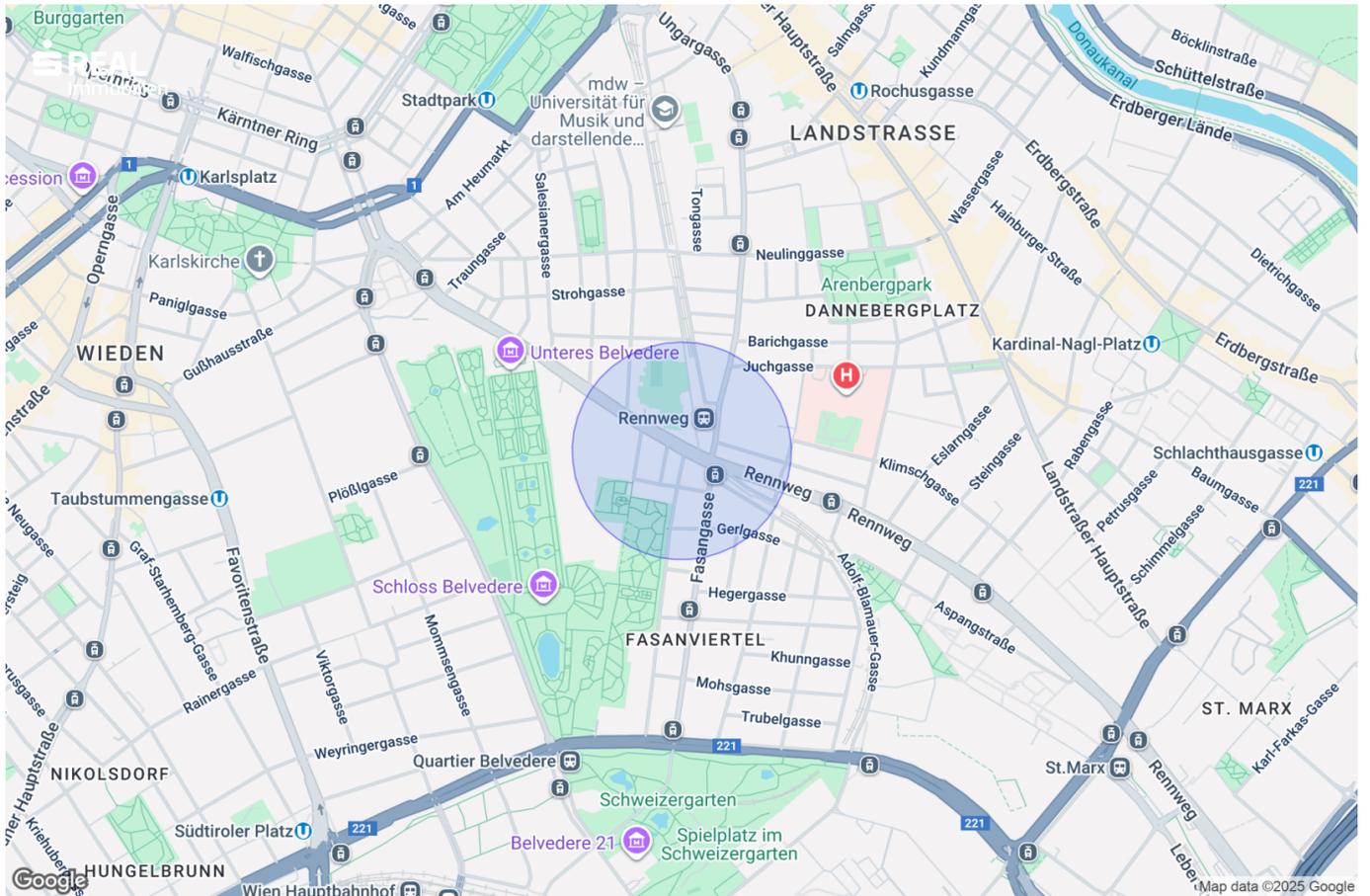
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60











## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In Toplage des 3. Bezirks in einer frequenten Einkaufsstrasse gelegen, kommt dieses Gassenlokal mit 2 externen Lagerräumen in einem gepflegten Neubau zum Verkauf. Eine eigenständige Geschäftsfläche mit rund 53 m<sup>2</sup> und 2 Räume im KG mit gesamt rund 50 m<sup>2</sup> stehen zur Verfügung.

### **DAS GESCHÄFTSLOKAL IST DZT. BEFRISTET VERMIETET (BIS 31.12.2025)**

Das Lokal ist branchen-typisch eingerichtet, gut beleuchtet und Richtung Westen ausgerichtet, sowie von allen Seiten sehr gut einsehbar. In unmittelbarer Umgebung um das Lokal befinden sich diverse Geschäfte, Lokale und Dienstleistungsbetriebe.

Weiters ist das Lokal öffentlich sehr gut angebunden.

Man profitiert sowohl von den umliegenden Geschäften als auch von der Frequenz an Touristen, die das Belvedere anzieht.

### Aufteilung

2 Verkaufsräume, Kassenbereich, Bad, WC, 2 externe Lagerräume.

### Ausstattung

Verkaufspult, diverse Schränke und Präsentationsflächen die bei Bedarf gegen eine noch zu vereinbarende Ablöse übernommen werden können, Heizung.

### Lage/Infrastruktur

Der 3. Bezirk ist als Kultur und Gastronomieviertel bekannt und auf Grund seiner Vielseitigkeit sehr gefragt.

Die Lage hat sich mit hoher Lebensqualität etabliert bei bester Verkehrsanbindung und sehr gute Infrastruktur. So befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt diverse Supermärkte und Nahversorger, Banken und Boutiquen, sowohl für die Einkäufe des täglichen Bedarfs, als auch für das ausgedehntere Shopping-Erlebnis.

In unmittelbarer Nähe erreichbar sind Busse, U- Bahn sowie S-Bahn, welche direkt ins Stadtzentrum führen. Es stehen ausreichend Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung, sowie 2 Parkgaragen in wenigen Minuten Entfernung.

## **Konditionen**

Das Geschäftslokal ist befristet vermietet. Nettomieterlös: etwa € 600,-

Maklerprovision 3% des KP zzgl. 20% USt.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.