

**GESCHÄFTSLOKAL - SCHAURAUM nahe MORZINPLATZ //**  
**RETAIL SPACE - SHOWROOM next to "MORZINPLATZ"**



**Objektnummer: 18524**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	344,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.342,84 €
<b>Kaltmiete</b>	7.917,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.574,46 €
<b>USt.:</b>	1.583,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.502,28 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**

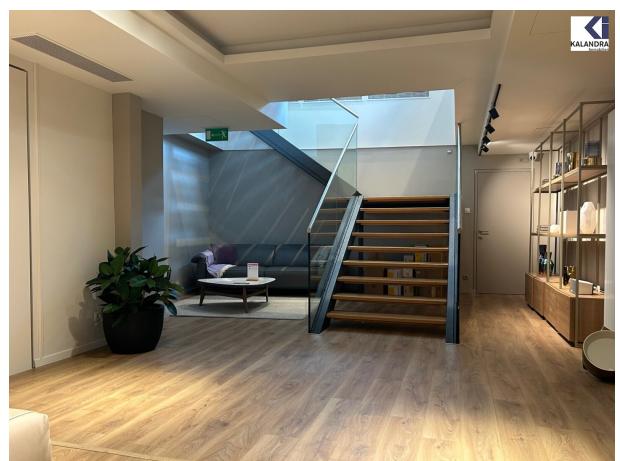
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6  
1010 Wien

T +43-1/ 533-32-69-12







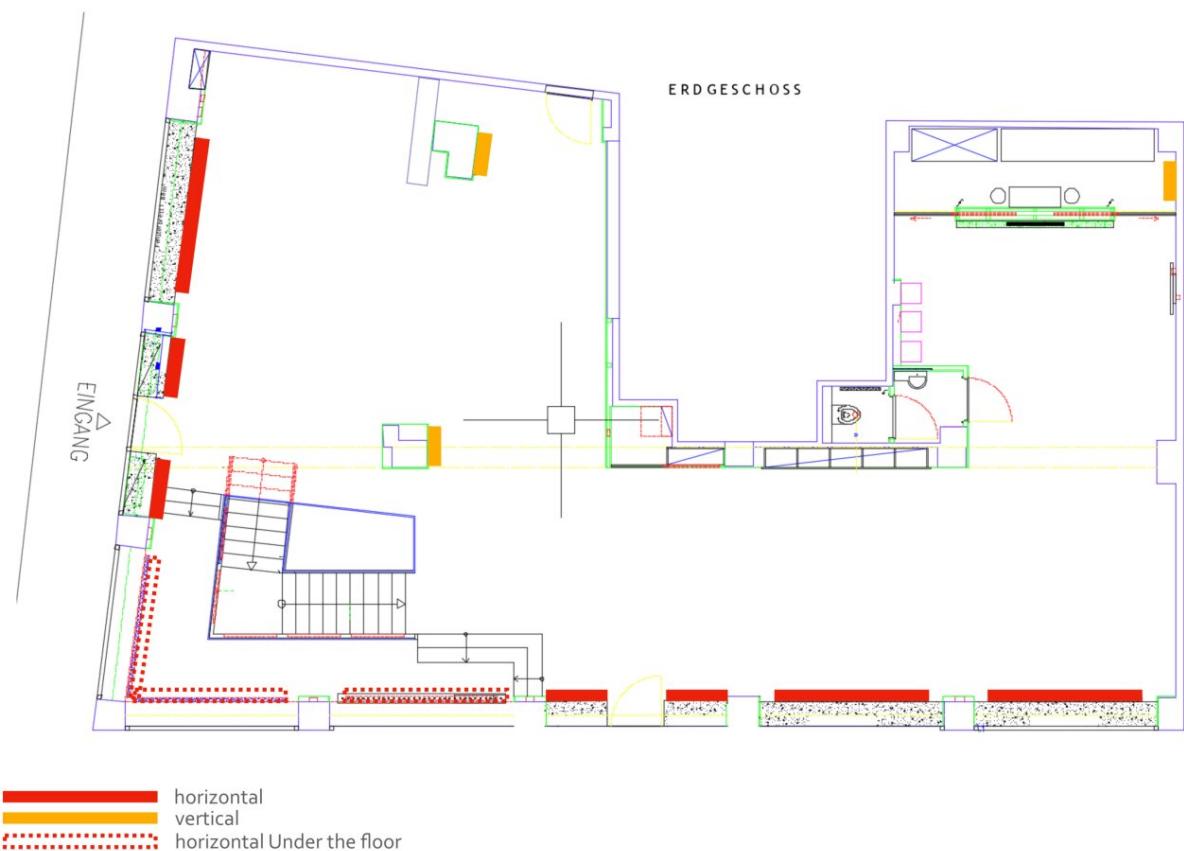


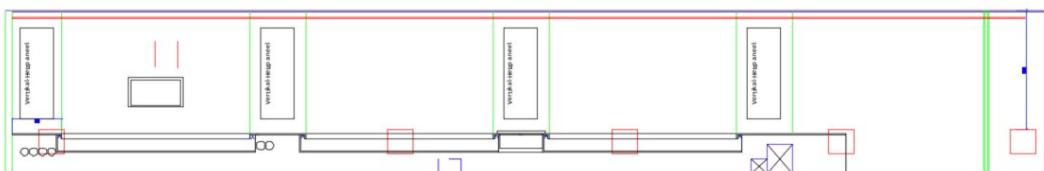
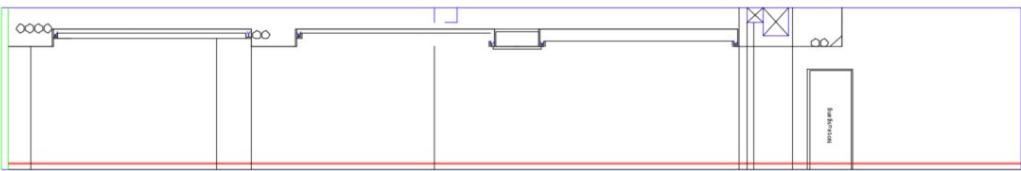


KALANDRA  
Immobilien









vertical

# Objektbeschreibung

## ECK-GESCHÄFTSLOKAL in neuwertigem, sofort beziehbaren Zustand

Diese zweigeschoßige, branchenfrei (bis auf Gastronomie !) vermietbare Geschäftsfläche befindet sich in einem Neubaugebäude aus Mitte der 60er-Jahre, an einer Einfallstraße zum Zentrum des 1.Bezirks, zwischen dem Morzinplatz und dem Rudolfsplatz und bietet durch raumhohe Schaufenster an beiden Portalfronten sehr gute Präsentationsmöglichkeiten der anzubietenden Handelsware.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über **zwei Ebenen** wie folgt:

Erdgeschoß (ca. 190m<sup>2</sup>):

großräumiger, L-förmiger Geschäfts- & Präsentationsraum (ca. 175m<sup>2</sup>), eine abgeteilte, voll ausgestattete Küche (ca. 10m<sup>2</sup>), ein WC-/ Sanitärraum (ca. 4m<sup>2</sup>), zwei mögliche Straßeneingänge, Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus;

eine breite Stahl-/Glasstiege führt in das

Untergeschoß (ca. 154m<sup>2</sup>):

ein Geschäfts-/ Präsentationsraum (ca. 142m<sup>2</sup>), ein Lagerraum (ca. 16m<sup>2</sup>), Ausgang/ Fluchtweg zum allgemeinen Stiegenhaus.

## Ausstattung:

- neuwertiger, sofort beziehbarer Zustand (2013 generalsaniert, 2023 neuerlich adaptiert)

- Bodenbelag: dzt. Laminatboden in Parkettdesign, darunter ein neuwertig sandfarbener, keramischer Bodenbelag

- WC/ Sanitärraum mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Kücheneinrichtung mit Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle)
- schwenkbare Deckenstrahler und Spotbeleuchtung
- EDV-Verkabelung mit Server
- Frischluftbelüftung und Klimatisierung
- Hauszentralheizung (Fernwärme)

#### **Mietkonditionen:**

- Nettomiete (exkl. USt.): **Euro 6.342,84**
- Netto-Betriebskosten inkl. Heizkosten-Akonto (exkl. USt.): **Euro 1.574,46**
- Nettopesamtmiete: **Euro 7.917,30**
- 20% Umsatzsteuer: **Euro 1.583,46**
- Gesamtmiete (inkl. USt.): **Euro 9.500,76**

Kautionsbetrag: **3- 6 Bruttonatmonatsmieten** (je nach Bonität, Bankgarantie möglich)

Für die umfangreichen Investitionen in die Renovierung und Ausstattung der Geschäftsfläche wird ein belegbarer **Ablösebetrag** in Höhe von **Euro 160.000,00** verlangt.

(Der abzuschließende Mietvertrag beinhaltet ein Präsentationsrecht für die Stellung eines Nachmieters).

Angeboten wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** mit dreimonatiger Kündigungsfrist per Quartal.

#### Lage & Infrastruktur:

Die Straßenbahnlinie 1 und Buslinie 2A befindet sich keine 50 Meter entfernt.

Die U-Bahnstationen "U1-Schwedenplatz" und "U4-Rossauer Lände" erreicht man in nur wenigen Gehminuten.

Die Shuttle-Bus Station (Vienna Airport Lines) zum Flughafen-Wien ist 2 Gehminuten entfernt.

Diverse Gastronomielokale, Bars und Restaurants sowie Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden.

Das Geschäftslokal wurde bisher als Verkaufs- & Präsentationsraum eines Herstellers von hochwertigen Italienischen Design-Möbeln genutzt, der aufgrund einer Umstrukturierung diesen Standort weitergeben möchte.

Daher würden sich diese Räumlichkeiten für einen ähnlichen Geschäftszweck wieder bestens anbieten, es können aber auch andere Branchen und Nutzungsvarianten hier den passenden Raum für einen werbeträchtigen Flagship-Store finden.

---

#### **RETAIL SPACE in MINT CONDITION, ready for immediate usage**

This two-story retail space, rentable for any branch (except gastronomy!), is located in a modern building from the mid-60ties, situated at a corner of a main access road to the center of the 1st district, between "Morzinplatz" and "Rudolfsplatz".

Floor-to-ceiling display windows on both street frontal sections offer excellent presentation options for the commercial products on offer.

The premises extend over **two levels** as follows:

**Ground floor (approx. 190m<sup>2</sup>):**

spacious, L-shaped retail and presentation area (approx. 175m<sup>2</sup>), a separate fully equipped kitchen (approx. 10m<sup>2</sup>), a restroom/ washroom (approx. 4m<sup>2</sup>), two optional street entrances and an access to the common staircase;

a wide steel-glass stairway leads to the

**Basement (approx. 154m<sup>2</sup>):**

a rectangular sales/ presentation room (approx. 142m<sup>2</sup>), a storage room (approx. 16m<sup>2</sup>) and an exit/ escape route to the common stairwell.

**Equipment & features:**

- as good as new, ready to move in (complete renovation in 2013, newly adapted in 2023)
- flooring: currently laminate flooring in parquet design, new sand-colored ceramic flooring underneath
- toilet/ sanitary room equipped with porcelain stoneware and design fixtures
- fully equipped kitchen with built-in appliances (electric stove/ ceramic hob, dishwasher, fridge/freezer, microwave)
- moveable ceiling spotlights and built-in spotlights
- IT-wiring with server

- fresh air ventilation and air conditioning
- central heating system (district heating)

#### **Rental conditions:**

- net rent (excl. vat.): **Euro 6,342.84**
- net maintenance costs including ahead payment for heating costs (excl. vat.): **Euro 1,574.46**
- total net rent: **Euro 7,917.30**
- 20% vat.: **Euro 1,583.46**
- total rent (incl. vat.): **Euro 9,500.76**

Deposit amount: **3- 6 gross rents** (bank guarantee acceptable)

For the extensive investment in the renovation and furnishing of this commercial space a verifiable **purchase price of Euro 160,000.00** is requested.

(The lease to be concluded includes a right of presentation for the provision of a subsequent tenant).

A rental contract for an **unlimited lease period** with a three-month notice period per each quarter of a month is been offered.

## **Location & Infrastructure:**

Tram line 1 and bus line 2A are less than 50 meters away, the subway stations "U1-Schwedenplatz" and "U4-Rossauer Lände" are just a few minutes in distance.

The shuttle bus station (Vienna Airport Lines) to the Vienna Airport is a 2-minutes walk.

Various gastronomic places, restaurants and bars as well as supermarkets and shops for daily needs can be found in the immediate vicinity.

This business premises were previously used as a sales and presentation space for a manufacturer of high-quality Italian designer furniture, which, due to restructuring, wishes to pass on this sales location.

Therefore, these premises would be ideal for a similar business purpose but other branches and usage options could also find a suitable space for a promotional flagship store here.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap