

**| GESCHÄFTSLOKAL | ZWEI ZIMMER | ZENTRALE LAGE |
1030 | LANDSTRASSE HAUPTSTRASSE**



Objektnummer: 1152255

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,30 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaltmiete (netto)	1.309,06 €
Kaltmiete	1.411,23 €
Betriebskosten:	102,17 €
USt.:	282,24 €
Infos zu Preis:	

3-6 BMM Kautiön nach Bonität

Provisionsangabe:

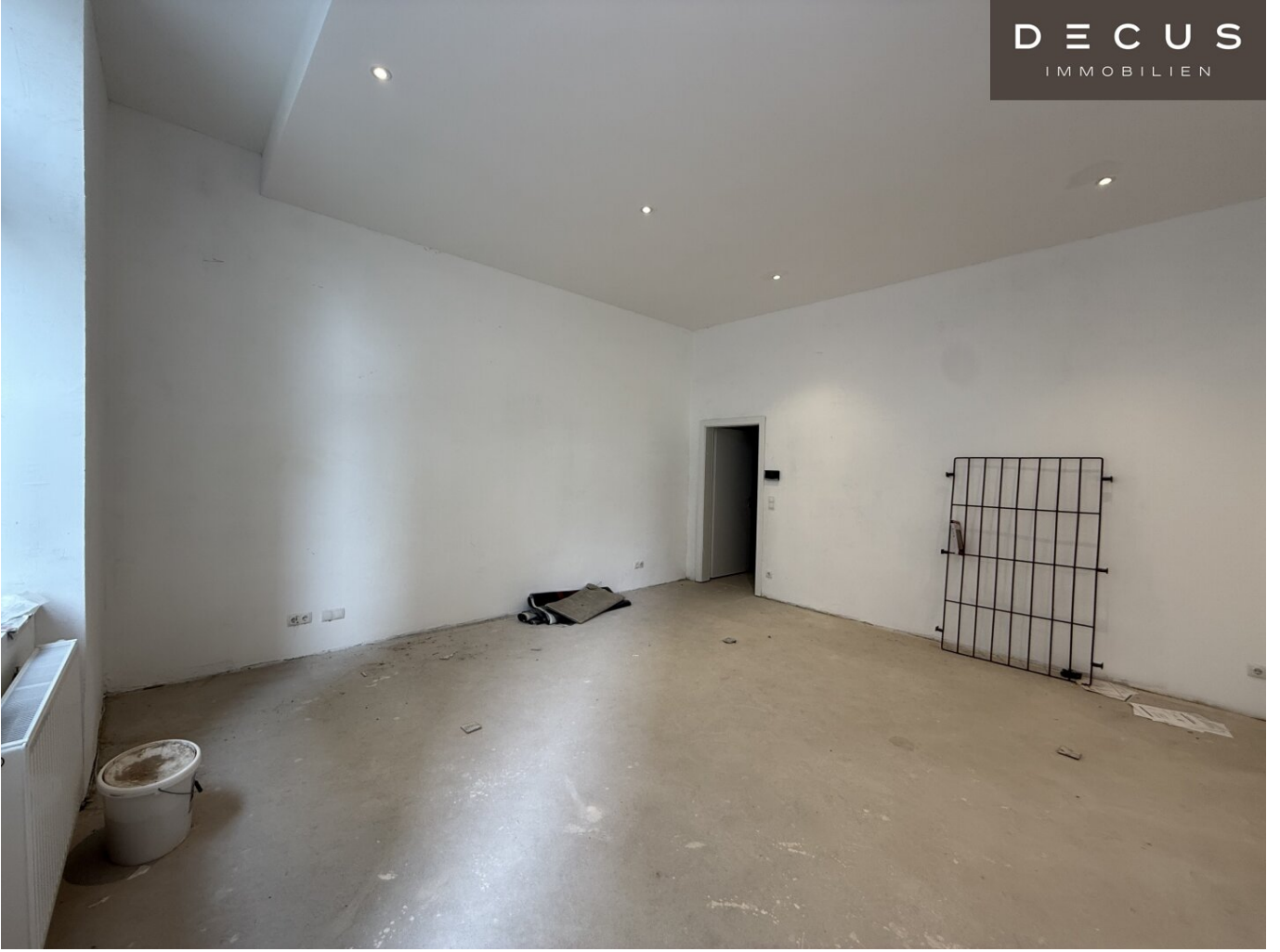
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

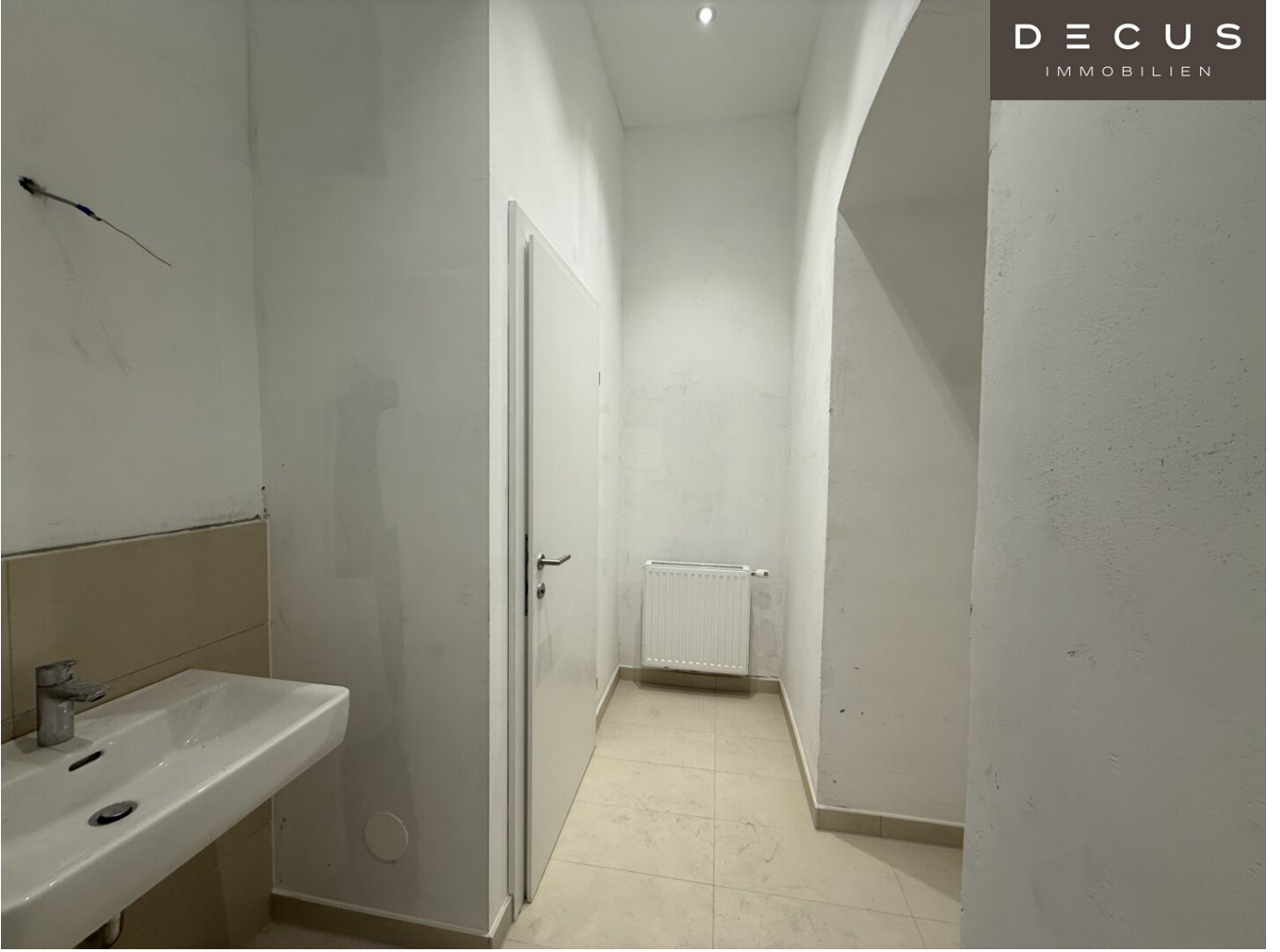


Laura Kowalczyk

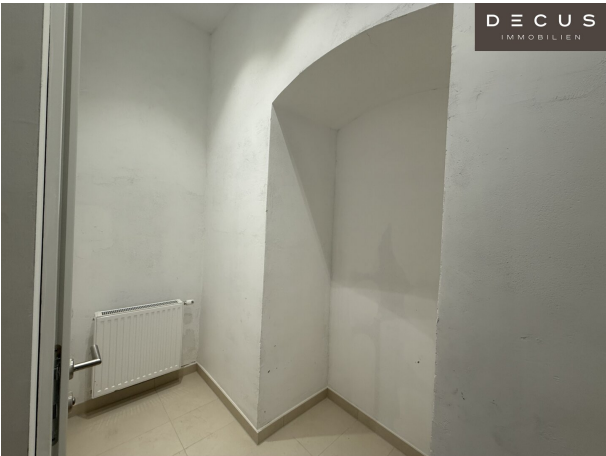
DECUS Immobilien GmbH



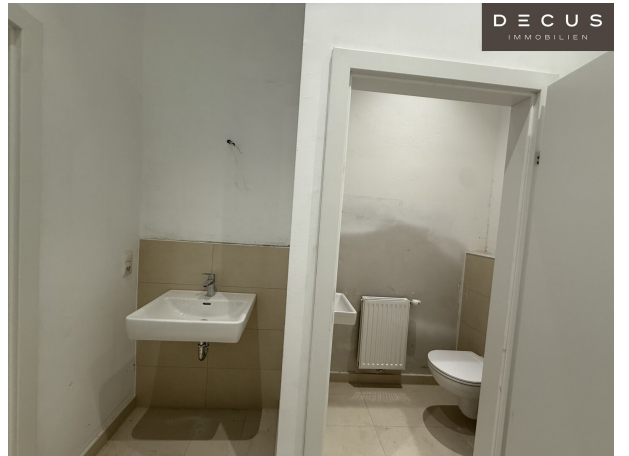
DECUS
IMMOBILIEN

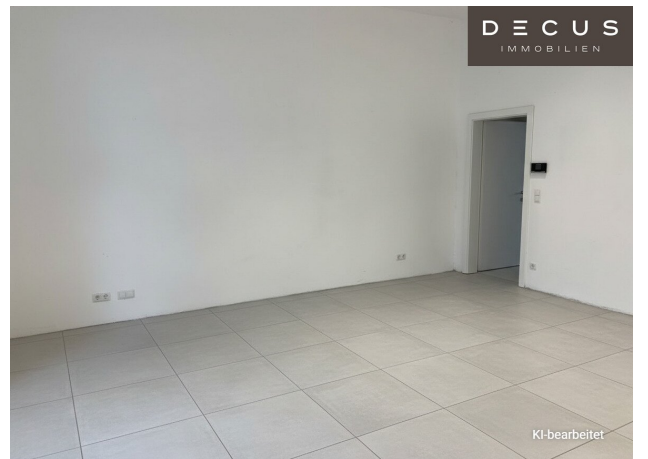
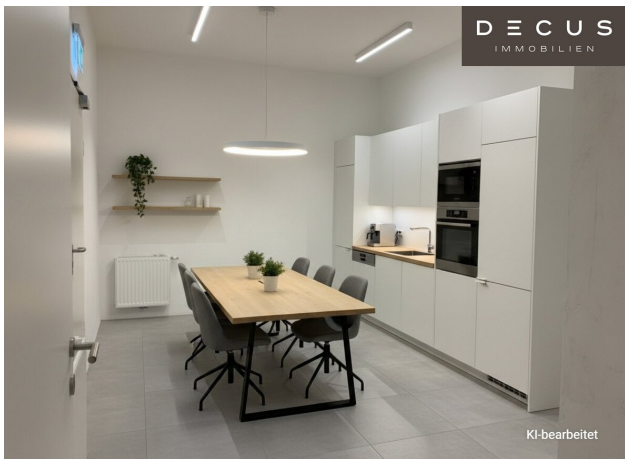


DECUS
IMMOBILIEN

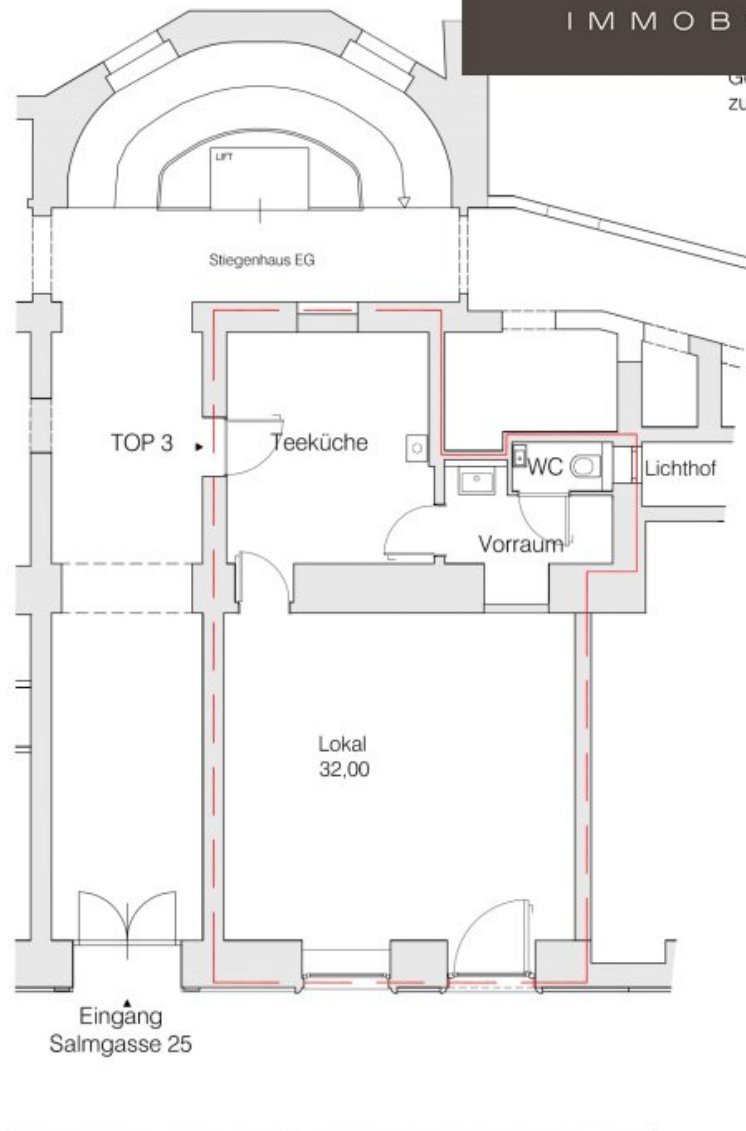


DECUS
IMMOBILIEN





Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.



Fläche Top3:
50,30m²



Objektbeschreibung

Neuwertiges Geschäftslokal mit Schaufensterfläche im Herzen des 3. Bezirks

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks bietet dieses neuwertige Einzelhandelslokal die perfekte Bühne für Ihre Geschäftsidee. Auf rund 50,3 m² im Erdgeschoss eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein Café, ein Boutique-Geschäft, ein Studio oder einen modernen Dienstleistungsbetrieb.

Das Lokal überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Räumen, die flexibel gestaltet werden können. Die großzügigen Schaufensterflächen sorgen nicht nur für hervorragende Sichtbarkeit, sondern schaffen auch ein lichtdurchflutetes, einladendes Ambiente, das Kunden sofort anspricht.

Dank der zentralen Lage im beliebten 3. Bezirk profitieren Sie von einer guten Frequenz, ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung – beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg. Die Geschäftsfläche befindet sich in einer Seitengasse der Landstraße Hauptstraße. Die Anbringung eines Werbeschildes ist möglich.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 50,3 m² Nutzfläche
- Erdgeschosslage
- Zwei helle, gut geschnittene Räume
- Große Schaufenster für maximale Präsenz
- Neuwertiger Zustand
- Vielseitig nutzbar

Das Geschäftslokal wird belagsfertig übergeben. Nach Absprache beteiligt sich der

Eigentümer an nachhaltigen Investitionen.

- Aufgrund kleiner Stufe beim Eingangsbereich nicht barrierefrei
- Kündigungsverzicht beträgt 3 Jahre
- Platz für Einbauküche (keine Lüftung vorhanden)

Die Eigentümer legen Wert auf ein stabiles Unternehmenskonzept - wobei eine gute Bonität Voraussetzung ist. Neugründungen sind somit nur nach Absprache und mit Vorlage eines Unternehmenskonzepts möglich.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das

dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap