

## **Galerie Wieden - Geschäftsflächen mit guter Sichtbarkeit**



**Objektnummer: 7469**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 658,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,26                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 9.870,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 9.870,00 €                     |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 15,00 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 1.974,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### **Sophie Schmück**

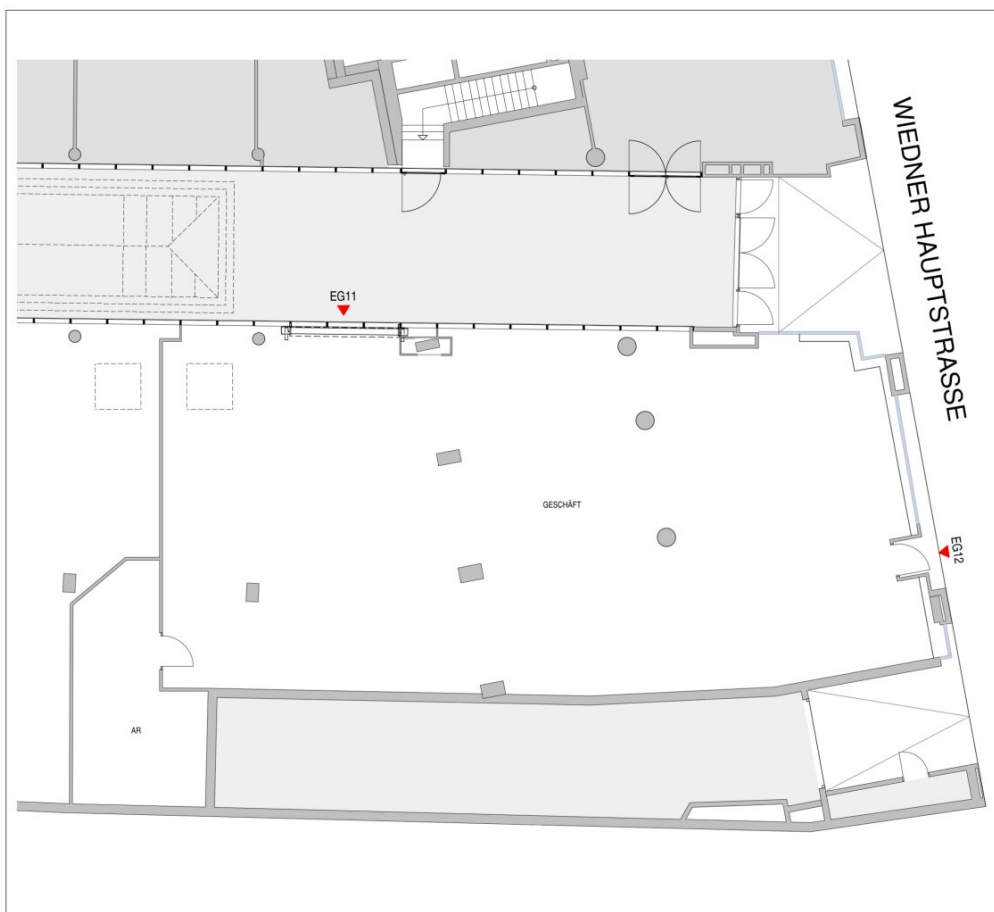
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56

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



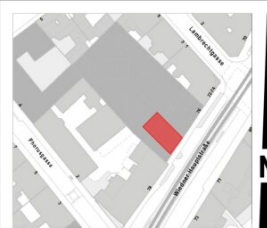




A - 1040 WIEN  
WIEDNER HAUPTSTRASSE  
76

ERDGESCHOSS  
GESCHÄFT

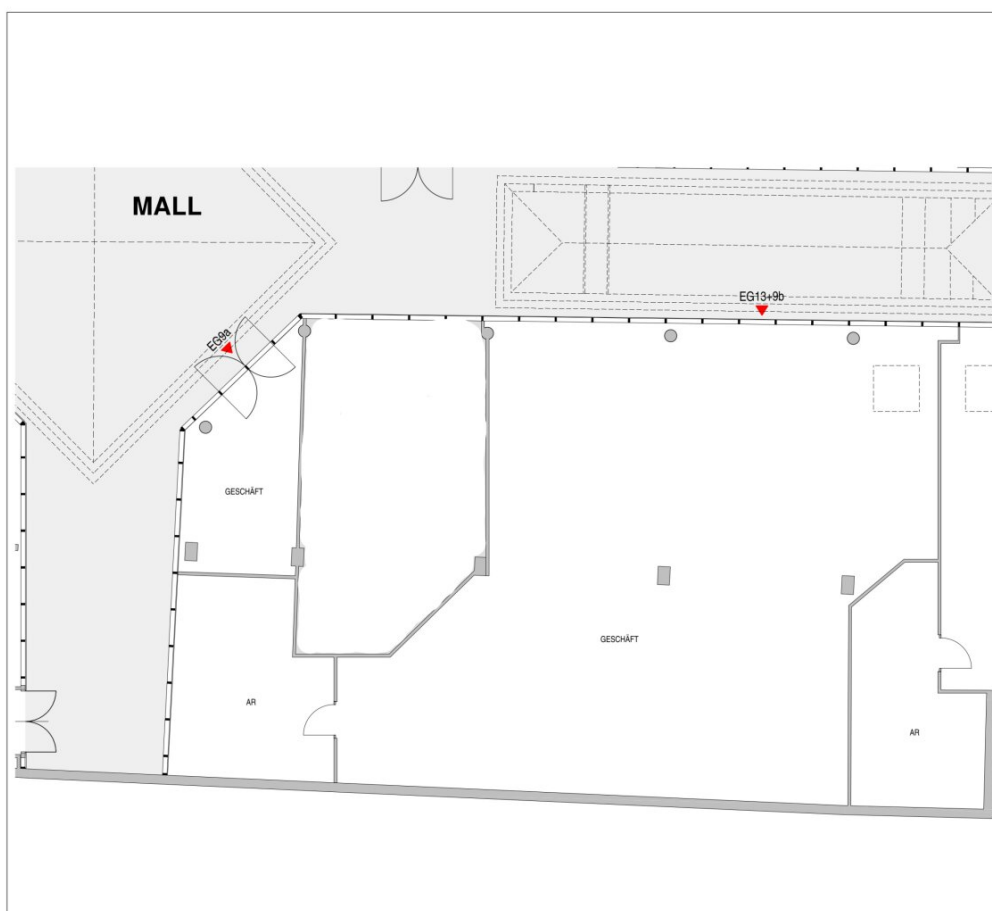
TOP EG11+12  
ca. 305 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:150

gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**



A - 1040 WIEN  
WIEDNER HAUPTSTRASSE  
76

ERDGESCHOSS  
GESCHÄFT

TOP EG9a+EG13+9b  
ca. 353 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:150

gez.: GA

REAL ESTATE  
**colourfish**



## Objektbeschreibung

In einem attraktiven Büro- und Geschäftsgebäude mit 2 Stiegenhäusern nahe der Wirtschaftskammer Österreich werden neben mehrere Büroflächen auch Einzelhandelsflächen angeboten.

Die Galerie Wieden wurde zuletzt durch die Eröffnung einer Postfiliale deutlich attraktiver gestaltet - Neben der Postfiliale sorgen weitere Branchen aus dem Gesundheitsbereich für einen ausgewogenen Branchenmix. In unmittelbarer Nachbarschaft ergänzen zahlreiche weitere Einzelhändler und Lokale die optimale Nahversorgung.

Die Einzelhandelsflächen werden eigentümerseits saniert. Die Sanierung umfasst die Erneuerung aller Oberflächen, mieterspezifische Wünsche wie auch eine Adaptierung des Grundrisses können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden.

### **Verfügbare Geschäftsflächen:**

EG, Top 07, ca. 122 m<sup>2</sup>

EG, Top 11, ca. 305 m<sup>2</sup>

EG, Top 13 + 9b, ca. 353 m<sup>2</sup>

Kombination Top 11 + Top 13 + 9b, ca. 658 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00

Betriebskostenkonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 4,62

Im Haus befinden sich Tiefgaragenstellplätze, die bei Bedarf optional angemietet werden können.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 1,62, Lokalbahn Wien Baden

U-Bahn: U1 Taubstummengasse fußläufig erreichbar

### **Individualverkehr:**

Autobahnanbindung A4, A23 St. Marx

Straßenanbindung B1, B221

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap