

## Attraktives Eck-Geschäftslokal in hochfrequentierter Lage der Gumpendorfer Straße



**Objektnummer: 1939/128204**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Nutzfläche:</b>	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,09
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.135,42 €
<b>Kaltmiete</b>	5.502,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.367,02 €
<b>USt.:</b>	963,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.808,78 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heidi Danninger

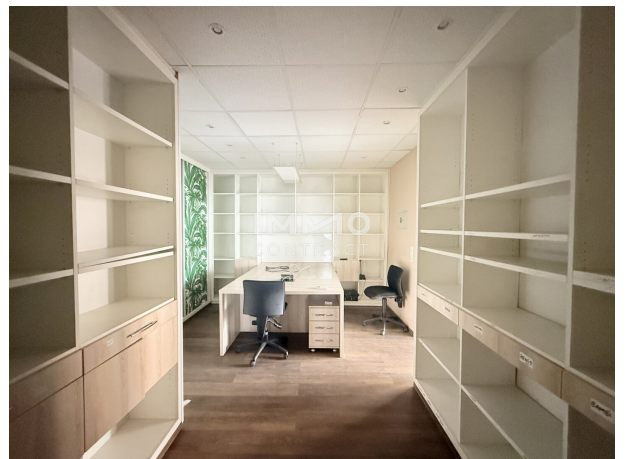
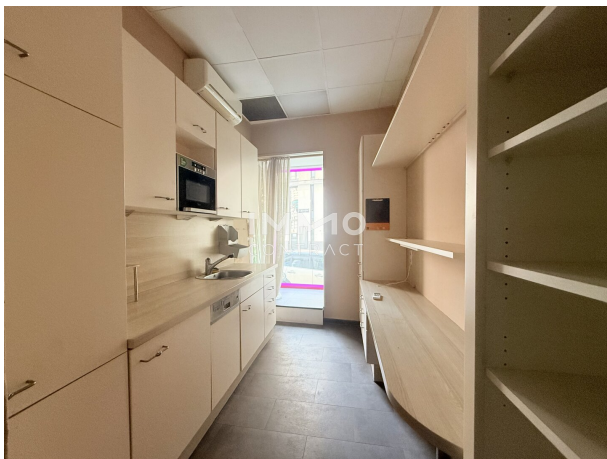
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















## Objektbeschreibung

### Zur Vermietung gelangt ein großzügiges, ebenerdiges Geschäftslokal in ausgezeichneter Frequenzlage der Gumpendorfer Straße im 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt erstreckt sich über zwei angrenzende Häuser im Erdgeschoss und bietet eine Gesamtfläche von rund **580 m<sup>2</sup>**. Durch die Kombination zweier Einheiten mit separaten Eigentümern ergibt sich eine flexible Nutzungsstruktur, die insbesondere für größere Handels- oder Dienstleistungskonzepte interessant ist.

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- **Top 1:** ca. 404 m<sup>2</sup> – monatliche Bruttomiete: € 4.226,62
- **Top 2:** ca. 176 m<sup>2</sup> – monatliche Bruttomiete: ca. € 2.239,60

**Gesamtbruttomiete:** ca. € 6.466,22

Das Geschäftslokal wurde zuletzt als Möbelhaus genutzt und verfügt über eine entsprechend offene und großzügige Raumstruktur. Die Flächen eignen sich ideal für Einzelhandel, Schauraumkonzepte, Ausstellungsflächen oder auch innovative Nutzungsideen im Dienstleistungsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die **Ecklage mit umfangreichen Fensterfronten**, die eine hervorragende Sichtbarkeit sowie optimale Präsentationsmöglichkeiten bietet. Die hohe Passantenfrequenz unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich.

Das Objekt kann nach individuellen Anforderungen adaptiert und umgebaut werden. Bei entsprechendem Investitionsbedarf besteht seitens der Eigentümer die Bereitschaft, **über eine temporäre Mietreduktion während der Umbauphase zu verhandeln**.

Das Mietverhältnis wird **unbefristet** abgeschlossen. Im Falle umfangreicher Adaptierungsmaßnahmen ist ein **Kündigungsverzicht von einem Jahr** vorgesehen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**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 <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap