

## **Geschäftslokal (48 m<sup>2</sup>) im 19. Bezirk**



**Objektnummer: 271545332**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Einzelhandel                      |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                         |
| Nutzfläche:                   | 48,75 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 225,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,08                            |
| Kaltmiete (netto)             | 731,25 €                          |
| Kaltmiete                     | 829,73 €                          |
| Betriebskosten:               | 98,48 €                           |
| USt.:                         | 165,95 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



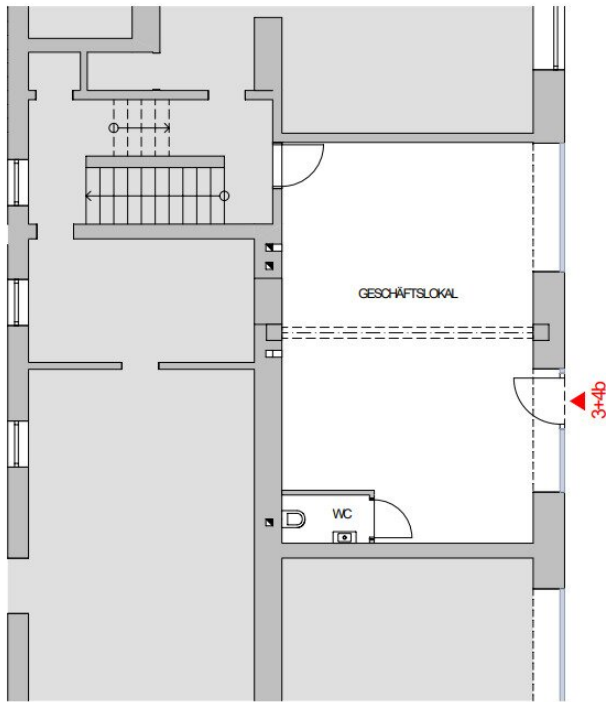
**Lea Leichtfried**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 664 1607111







A - 1190 WIEN  
BILLROTHSTR. 63

EG  
GESCHÄFTSLOKAL

TOP 3+4b  
ca. 49 m<sup>2</sup>

gez.: GA

16.01.2026

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt ein Geschäftslokal in einem **repräsentativen Stilaltbau im 19. Wiener Gemeindebezirk**. Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von **ca. 48 m²** und eignet sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde **generalsaniert** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

### Raumaufteilung:

- großzügiger Hauptraum
- separates WC

### Ausstattung & Vorteile:

- generalsaniertes Lokal
- vielseitig nutzbare Fläche
- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- attraktives Altbaumfeld

Das Mietverhältnis wird auf **10 Jahre befristet** abgeschlossen.

Gerne steht das Geschäftslokal ab sofort für Besichtigungen zur Verfügung. Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap