

**Perfekte Geschäftsmöglichkeit in Top-Frequenzlage direkt
bei der U1 Station Troststraße +UNBEFRISTE Mietdauer+**



Objektnummer: 5200

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Gesamtfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.320,00 €
Kaltmiete	1.498,81 €
Miete / m²	68,97 €
Betriebskosten:	178,81 €
USt.:	299,76 €
Provisionsangabe:	

5.395,72 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



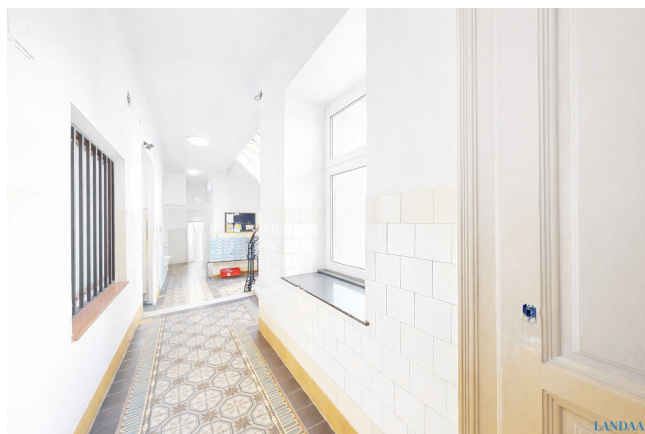
Andrej Jokic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

H +43 660 4442751









Objektbeschreibung

Dieses **kompakte Geschäftslokal** besticht durch seine exzellente Lage direkt an der belebten Favoritenstraße, unmittelbar neben dem U-Bahn-Aufgang Troststraße (U1). Die Kombination aus **hoher Passantenfrequenz**, perfekter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Nähe zu dicht besiedelten Wohn- und Gewerbegebieten schafft ideale Voraussetzungen für ein **erfolgreiches Geschäft**.

Die Umgebung ist geprägt von starker Durchgangs- und Einkaufsfrequenz – perfekt für Konzepte, die von vielen vorbeigehenden Menschen profitieren. Wichtig: **Gastro mit Warmverzehr (z. B. Sitzplätze, Kochen vor Ort, Restaurantbetrieb) ist nicht möglich**. Erlaubt sind jedoch kalte Speisen zum Mitnehmen (z. B. Sandwiches, Salate, Wraps, Obst, Gebäck, Snacks etc.). Ansonsten ist das Lokal branchenfrei und vielseitig nutzbar – mögliche Beispiele:

- Getränke- und Snackautomaten
- Kleiner Lebensmittel- oder Convenience-Shop
- Blumenladen oder Blumenautomat
- Nagelstudio / Kosmetik / Friseur (klein)
- Handyladen / Reparatur-Service
- Änderungsschneiderei
- Paketshop / Abholstation
- Geschenke- und Souvenir-Shop
- Bücher- oder Comic-Laden

Kosten:

- Nettomiete: € 1.320,00
- Betriebskosten (inkl. Wasser): € 178,81
- Umsatzsteuer (20 %): € 299,76
- **Gesamtmiete (brutto pro Monat): € 1.798,57**

Zusätzliche Einmalzahlungen:

- **Ablöse: € 20.000,00**
- **Kaution: 4 Bruttomonatsmieten = € 7.194,28**

Vorteile auf einen Blick:

- Top-Lage: Direkt neben der U-Bahn-Station Troststraße (U1) in der Favoritenstraße – maximale Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.
- Branchenfrei (außer Warm-Gastro): Vollkommen flexibel nutzbar für zahlreiche Konzepte mit hoher Frequenz.
- Kompakte Größe: Praktisch und überschaubar mit vielseitigen Einsatzmöglichkeiten.
- Hohe Frequenz: Starke Laufkundschaft durch Wohnumfeld, Pendler und tägliche Einkaufswege.
- Unbefristete Vermietung:: Langfristige Sicherheit ohne Ablaufdatum.

- Große, einladende Glasfront: maximale Sichtbarkeit und optimale Präsentation Ihrer Waren/Dienstleistungen von der Straße aus

Der Auftraggeber wurde über die gesetzliche Energieausweispflicht gemäß den geltenden Vorschriften informiert und hat bestätigt, dass der Energieausweis aktuell in Bearbeitung ist und zeitgerecht erstellt wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch zur Verfügung! Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die auf den Visualisierungen dargestellten Gegenstände dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Bestandteil des Verkaufs. Sie zeigen beispielhaft, wie die Häuser gestaltet werden können. (Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet). Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap