

**TOP SICHTBARKEIT | Geschäftslokal mit 170m² + 102m²
Lager | Lastenaufzug & U-Bahn-Nähe**



Objektnummer: 4963

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	170,11 m²
Gesamtfläche:	272,90 m²
Lagerfläche:	102,79 m²
Verkaufsfläche:	170,11 m²
WC:	2
Keller:	102,79 m²
Kaltmiete (netto)	4.497,00 €
Kaltmiete	5.614,86 €
Betriebskosten:	1.117,86 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

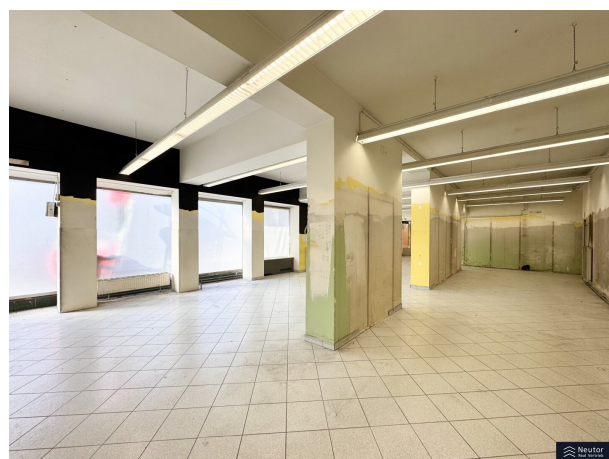
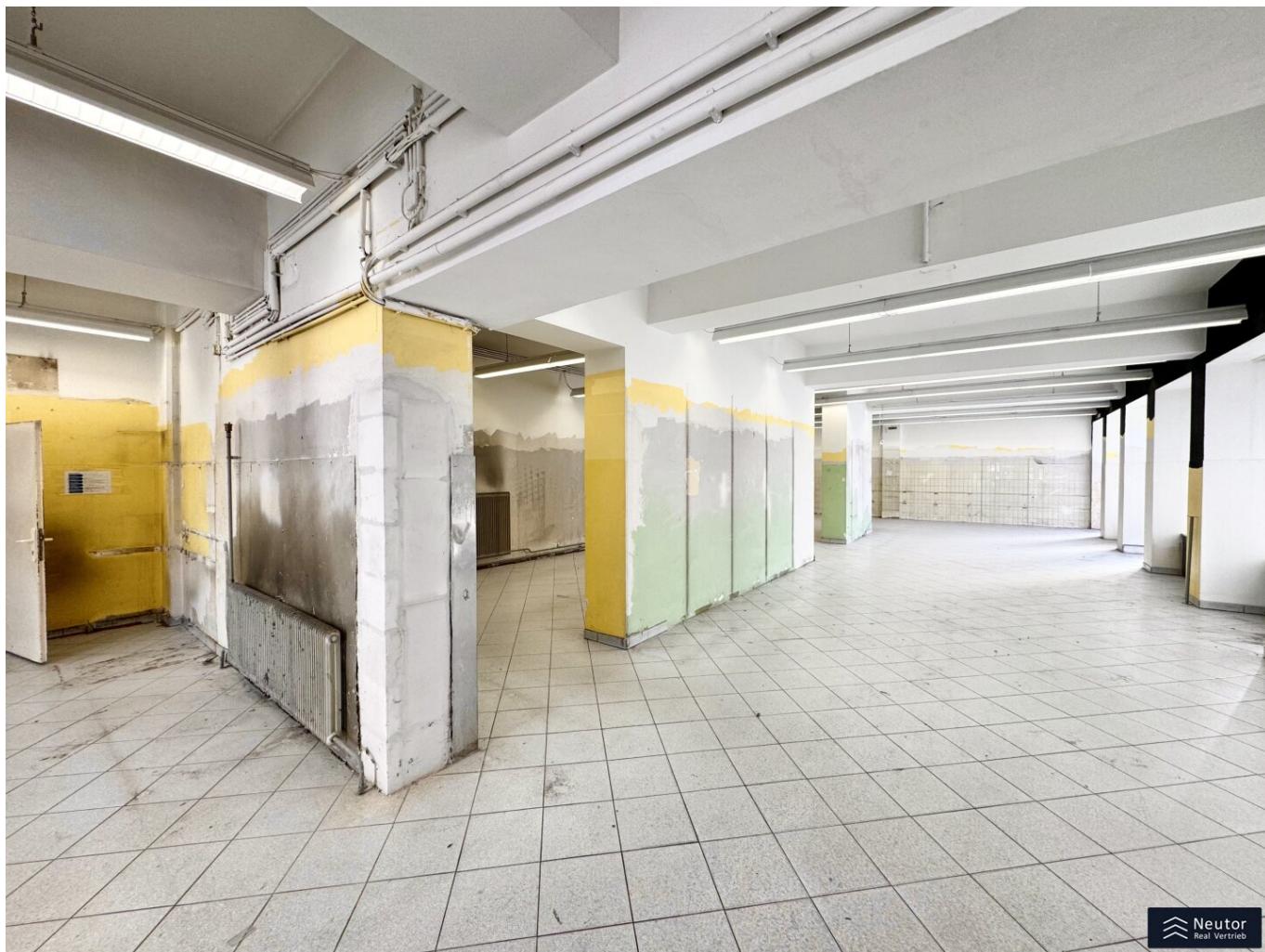
Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +436701978445











The floor plan of the 'Haus der Jugend' (House of Youth) in Berlin is a complex layout with multiple rooms and corridors. The main entrance is located on the right side, leading into a large hall (Atrium) with an area of 10.0 m². This hall features a bar (1.0 m²) and a stage (1.0 m²). To the left of the atrium is a kitchen (1.0 m²) and a small room (1.0 m²). The plan also includes several smaller rooms, including a 'Spielplatz' (play area) of 1.0 m², a 'Küche' (kitchen) of 1.0 m², and a 'Wohnzimmer' (living room) of 1.0 m². The layout is designed to be flexible, with rooms that can be used for various activities. The plan also shows the entrance area and the surrounding environment, including a playground area and a parking lot.

Geschoss	Raumnamen	Fläche
Katergeschoss	Abschleusen	0,17
	Abschleusen	29,50
	Abschleusen	40,50
	3-WC	1,26
	Gang	6,29
	Gang	7,26
	4-WC	1,26
	Stiege	4,06
	Trennwand	2,24
	SBK	1,26
	SBK	1,62
		102,79 m²
Endgeschoss		
	Verkleiden	104,56
	Gang	0,25
		176,11 m²
		272,90 m²

Projekt	Libro Filiale Nr. 89 1080 Wien, Josefskidenstraße 105		
Adresse	KG 1005, EZ 938, Gehr. Nr. 404/31		
Grundstückszustand	Bauwerk		
Bauwerk	LBRO Handelsgesellschaft mH 2353 Gurtanstrasse Industriestraße 7a		
Grundstückseigentümer	Gemäss beilegendem Grundbuchauszug		
Planung	 DIWAHN AG Diwanstrasse 1 1070 Wien Tel. +43 (0)1 478 12 10 Fax +43 (0)1 478 12 11 E-Mail: office@diwahn.at Web: www.diwahn.at		
Bauherr/Vertragspartner	Diwanstrasse 1 1070 Wien Tel. +43 (0)1 478 12 10 Fax +43 (0)1 478 12 11 E-Mail: office@diwahn.at Web: www.diwahn.at		
Freizeit	Entgeschl. Keller	Legende	Bestand Abruch Baugrubenwerk Beton Holz Dämmung
Maßstab	1:1000	Datum	13.02.2012
Bl. Nr.	1	Bl. Nr.	90/1002_ang_01
Bl. Nr.	1	Bl. Nr.	90/1002_ang_01
Bl. Nr.	1	Bl. Nr.	90/1002_ang_01

Objektbeschreibung

Willkommen im 8. Bezirk!

Ihr neuer Gewerbestandort am Lärchenfelder Gürtel

Attraktive Einzelhandelsfläche in der Josefstadt – Ihre perfekte Geschäftslocation wartet auf Sie!

Diese gepflegte **Erdgeschossfläche** mit großzügigen **170,11 m²** bietet Ihnen alle Voraussetzungen, um Ihr Gewerbe erfolgreich zu etablieren. Die Immobilie, vormals LIBRO, besticht durch ihre hervorragende Lage in einem lebendigen und **gut frequentierten** Bezirk Wiens, der durch seine Nähe zu zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof eine exzellente Erreichbarkeit garantiert.

Mit einer monatlichen Miete von 5.614,86 € erhalten Sie einen optimal geschnittenen Geschäftsraum, der durch praktische Details wie zwei getrennte WCs und drei Abstellräume im Kellergeschoss sowie einen eigenen Lastenaufzug besticht. Die Ausstattung mit Fliesenboden, Gas-Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine professionelle Atmosphäre, die Ihre Kunden überzeugen wird.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 272,90 m²
- EG: 170,11 m²
- KG: 102,79 m²
- 2 getrennte WCs
- 1 Teeküche im KG möglich

- 3 Abstellräume
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- eigener Lastenaufzug vorhanden

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

Konditionen:

Gesamtmiete netto inkl. BK € 5.614,86 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 1.117,86

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Vergebührung: € 8.085,40

Befristung: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

Lage + Infrastruktur:

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Besucherfrequenz. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen, was das Einzugsgebiet zusätzlich erweitert.

Auch die Versorgung im Alltag ist gesichert – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und erhöhen die Attraktivität Ihres Standorts. Diese Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hochwertiger Ausstattung macht diese Einzelhandelsfläche zur idealen Wahl für Ihr Business.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap