

## **Geschäftslokal in exklusiver Innenstadtlage**



**Objektnummer: 1858/10264**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Nutzfläche:</b>	229,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	18.771,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	771,81 €
<b>USt.:</b>	3.620,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

67.578,52 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Theiner

Netmakler – Andreas Theiner Immobilien Vermittlung  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

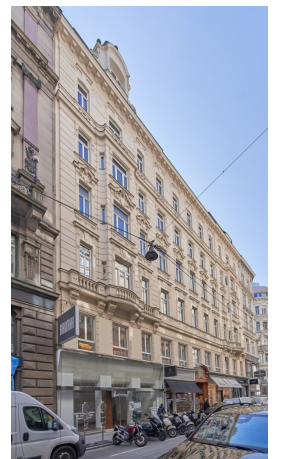
H +43 699 / 1010 4906

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

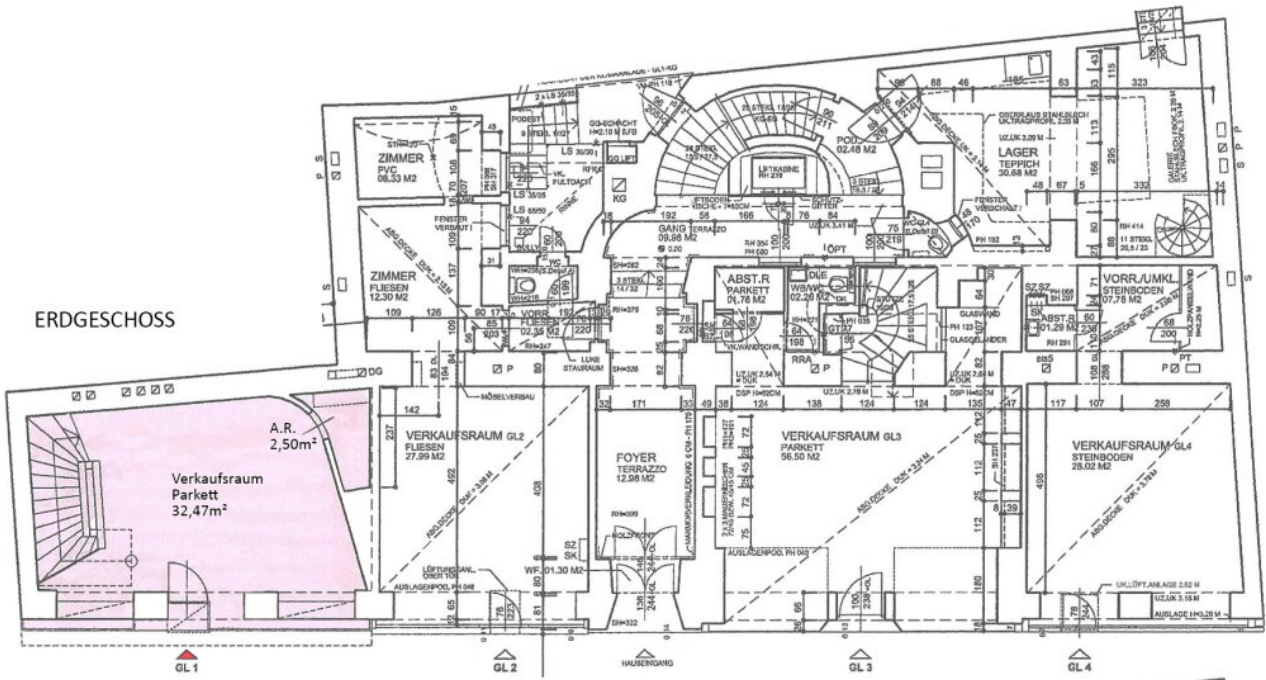




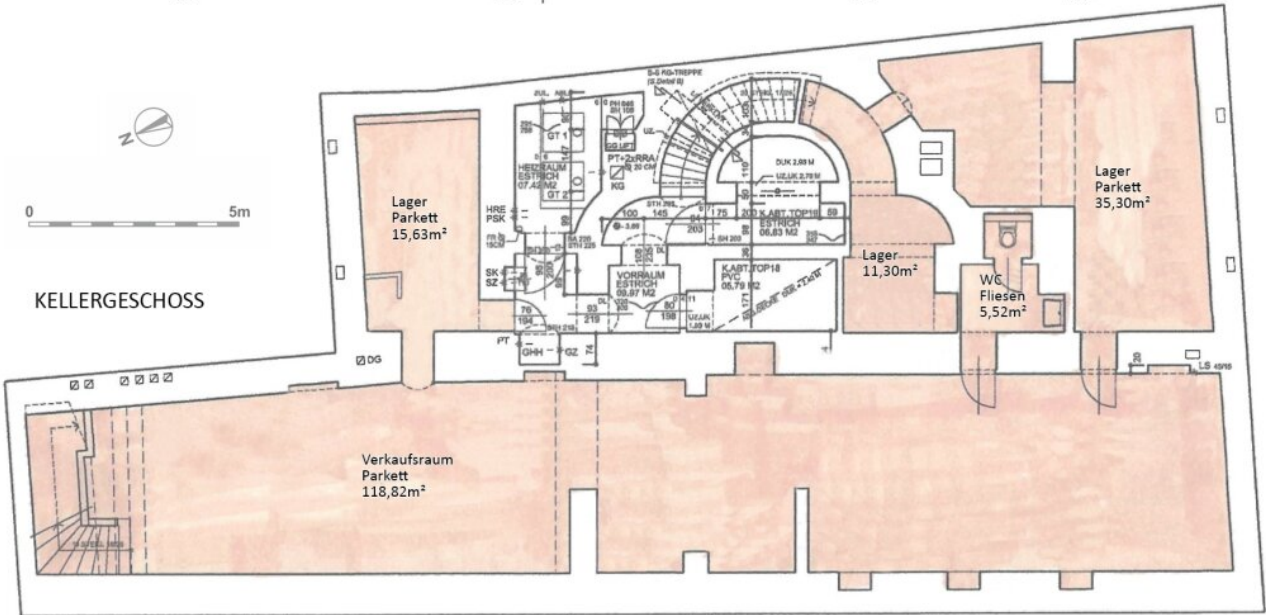




ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Ablösefreies topsaniertes Geschäftslokal in exklusiver Innenstadtlage.

Die unmittelbare Nähe zu Graben, Stephansplatz und Kärntnerstraße bedeuten hohe Passantenfrequenz. Das Steckschild des Lokales ist von Graben aus zu sehen!

Über die Auslage und den Verkaufsraum im Erdgeschoß ist beste Sichtbarkeit gegeben. Im Untergeschoß stehen großzügige attraktive Flächen für Warenpräsentation und Lager zur Verfügung.

Das Untergeschoß ist über eine Stiege zugänglich. (nicht barrierefrei)

Lage im Haus: Erd- und Untergeschoss

Widmung: Geschäftslokal Nutzfläche EG 34,97 + UG 194,50m<sup>2</sup> = 229,47m<sup>2</sup>

Anordnung: EG Empfangsraum und Ausstellungsfläche mit großem Portal

UG Verkaufsraum mit Lagerflächen, WC+Vorraum

Ausstattung: vollsaniert, neue Heiz- und Klimaanlage, Beleuchtung

Heizung mittels Gaskombitherme.

Der Energieausweis ist in Vorbereitung. Die angegebene Energiekennzahl ist aus einem anderen Objekt in der Liegenschaft aber nicht explizit auf das Lokal gerechnet.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap