

## Repräsentatives Geschäftslokal in erstklassiger Lage



Auslage

**Objektnummer: 2003/11337**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	155,42 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	32,94 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	122,48 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.426,42 €
<b>Kaltmiete</b>	4.306,42 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	880,00 €
<b>USt.:</b>	861,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.503,11 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

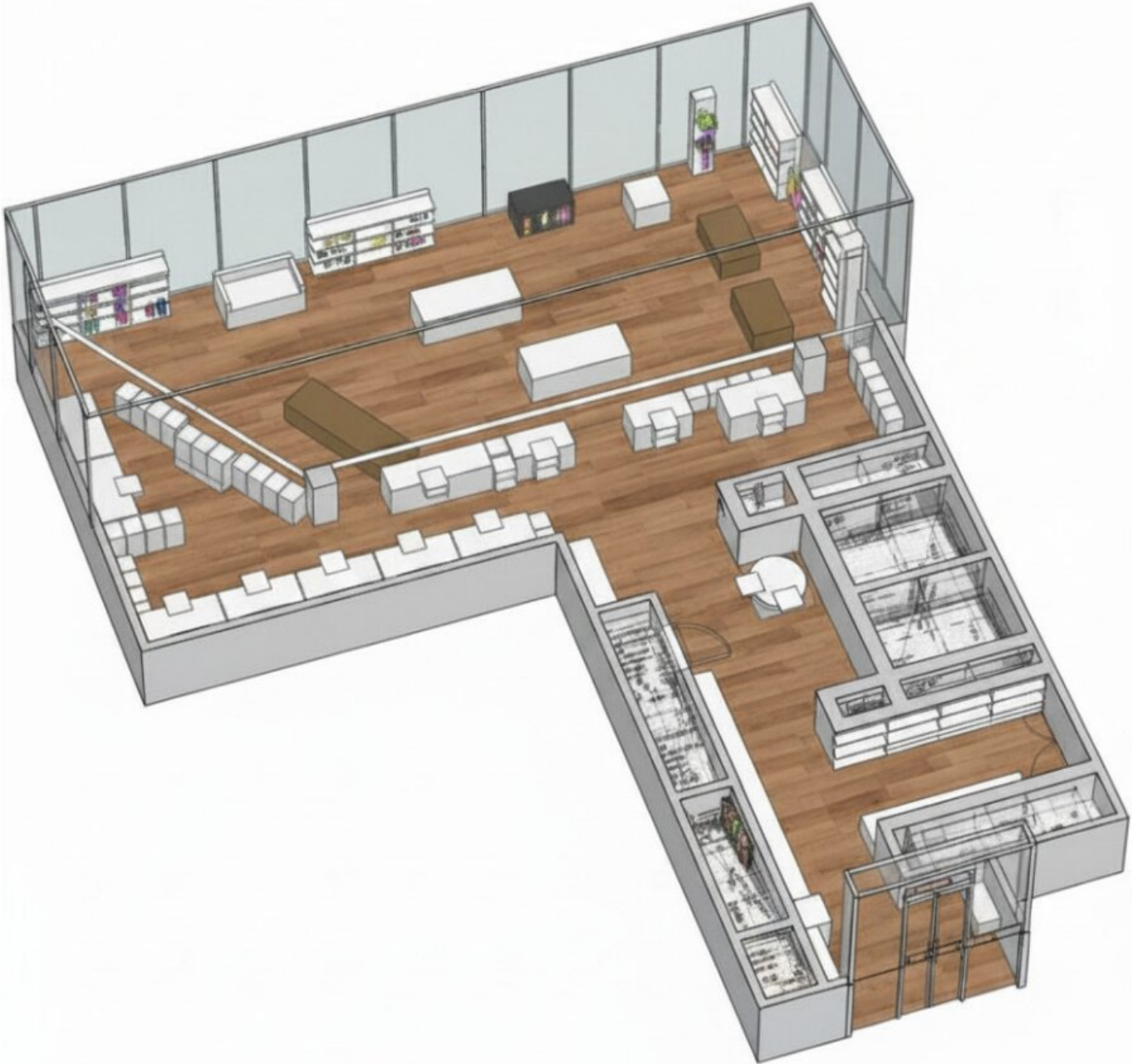
Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Dieses ebenerdig gelegene Geschäftslokal überzeugt durch seine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zum Quartier Belvedere, einem lebendigen und stark frequentierten Standort mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Passantenfrequenz.

Der straßenseitig ausgerichtete Verkaufsraum mit einer Fläche von ca. 122 m<sup>2</sup> bietet dank seiner großzügigen **Auslagenfront über Eck (ca. 15 und 8 m)** ideale Präsentationsmöglichkeiten und gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit. Die Räumlichkeiten eignen sich gleichermaßen für den Einzelhandel, eine Ordination, ein Atelier, Büro oder verschiedenste Dienstleistungsbetriebe und lassen sich flexibel an individuelle Nutzungskonzepte anpassen. Ein rutschfester Fliesenboden in ansprechender Holzoptik rundet das hochwertige Erscheinungsbild ab.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, die Kühlung über **Fernkälte**. Beide Positionen sind bereits in den **Betriebskosten** enthalten und sorgen für einen effizienten, komfortablen und planbaren Betrieb.

Ergänzend stehen Lagerflächen, eine Teeküche sowie sanitäre Anlagen zur Verfügung. Eine flexible Raumtrennung ist ebenfalls möglich, wodurch sich das Objekt auch für kombinierte oder modulare Nutzungskonzepte besonders anbietet.

Im Zuge der Umbauarbeiten im Jahr 2020 wurde eine **EDV-Verkabelung** installiert: – im Schauraum über **Bodendosen**, – im Backoffice und in der Technik über **Kabelkanäle an Wänden und/oder Boden**. Damit ist das Objekt auch technisch bestens für moderne Arbeits- und Präsentationsumgebungen ausgestattet.

Die zentrale Lage, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit für Unternehmerinnen und Unternehmer, die einen gut frequentierten und repräsentativen Standort suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter

zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap