

***** 1 MONAT MIETFREI - LICHTDURCHFLUTETES
GESCHÄFTSLOKAL MIT AUSGEZEICHNETER
SICHTBARKEIT - TOP LAGE IM 10. WIENER GEMEINDE
BEZIRK**



Objektnummer: 5029

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Gesamtfläche:	41,00 m ²
Bürofläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	573,66 €
Kaltmiete	649,00 €
Betriebskosten:	75,34 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

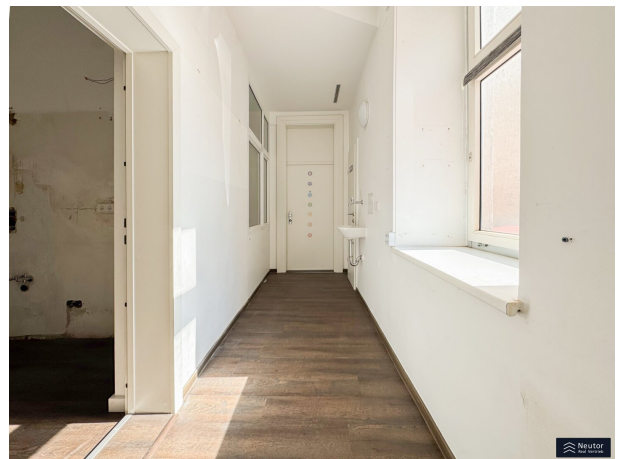
Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +4366488387556

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





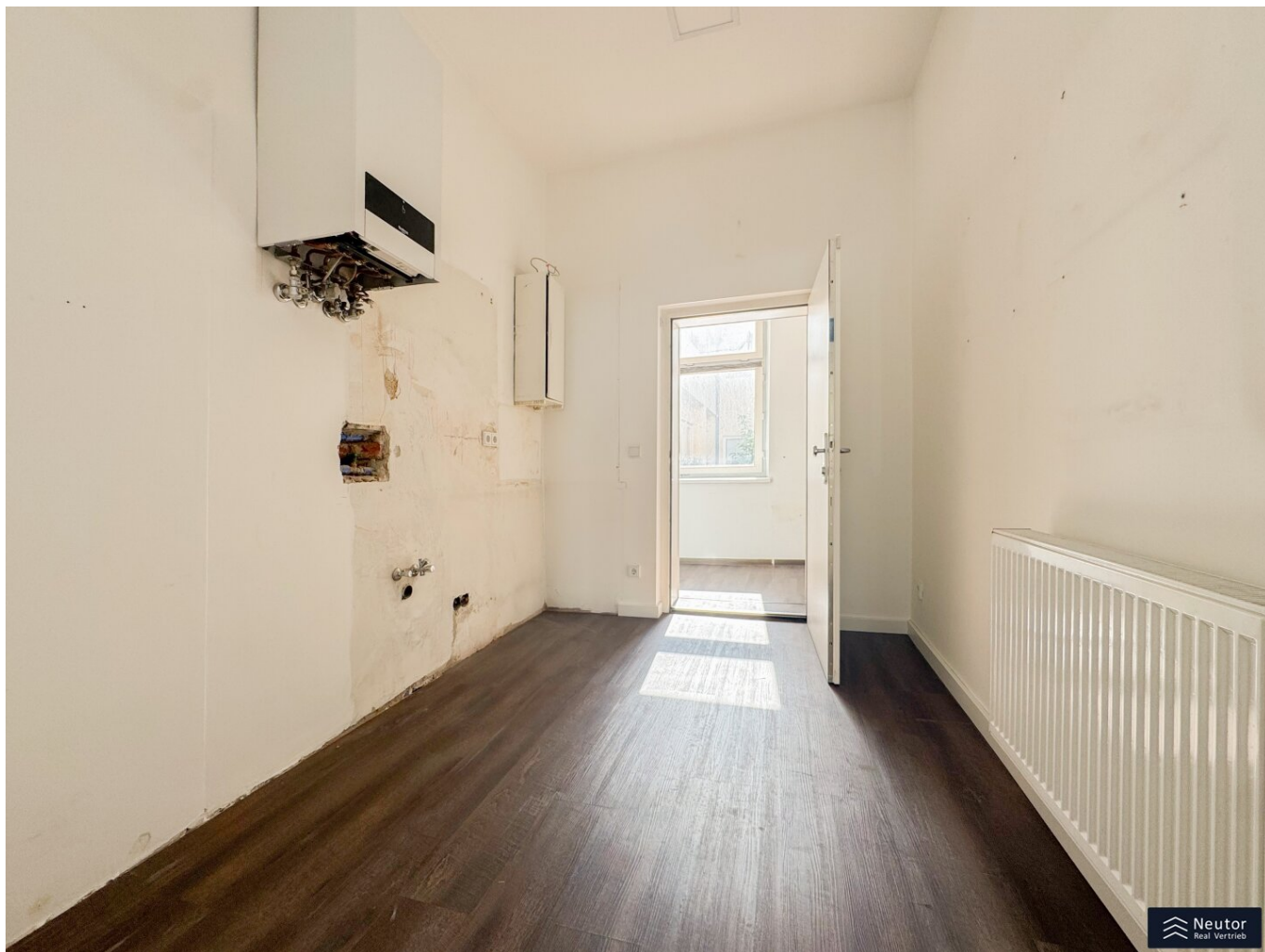
Neutor
Real Vertrieb

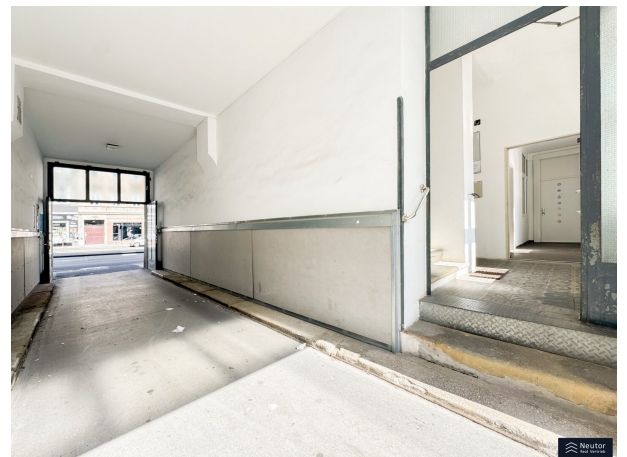
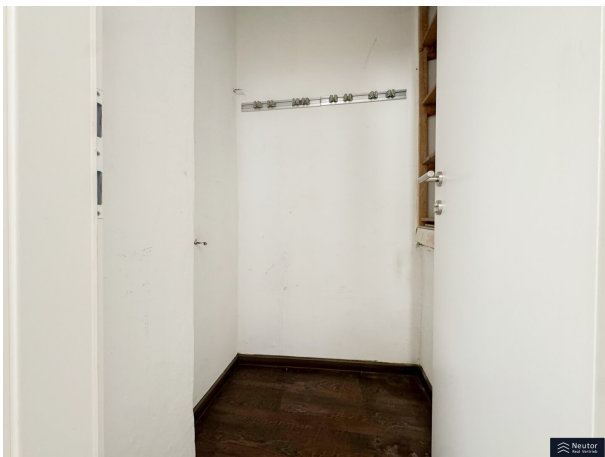


Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein sanierungsbedürftiges Geschäftslokal in attraktiver Lage im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station U1 Troststraße ermöglichen eine rasche und bequeme Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Dank der großzügigen Schaufensterfront und der frequentierten Lage an der Laxenburger Straße profitiert das Objekt von einer hervorragenden Sichtbarkeit.

Eckdaten:

Verkaufsfläche: ca. 41 m²

Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse vorgerichtet

WC: 1 - separat

Abstellraum: ja

Heizung: Gas-Etagenheizung

Stockwerk: EG

Befristung: 5-10 Jahre

Beschreibung:

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich in ausgezeichneter Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch seine hervorragende Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz. Der großzügige Verkaufsraum mit großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ideale Präsentationsmöglichkeiten für unterschiedlichste Geschäftskonzepte. An den Verkaufsbereich grenzt ein Durchgangszimmer mit vorhandenen Küchenanschlüssen, welches eine flexible

Raumgestaltung ermöglicht. Im hinteren Bereich des Lokals befindet sich ein Gang mit Waschbecken, welcher zu einem separaten WC mit Fenster, sowie zu einem praktischen Abstellraum führt. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der zentralen Lage eignet sich dieses Objekt hervorragend für vielfältige Nutzungen im Verkaufs- und Dienstleistungsbereich. Das Lokal befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Der erste Monat ist mietfrei für Sie - es sind lediglich die Betriebskosten zzgl. USt. zu bezahlen.

Kosten:

Brutto HMZ: € 778,80,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Vergebührung: ca. € 778,80

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Lage & Infrastruktur:

Die U1-Station Troststraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet den Standort direkt und schnell mit wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinie 11 sowie die Buslinien 14A und 65A für eine optimale Anbindung innerhalb des Bezirks und in die umliegenden Stadtteile. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie mehrere internationale Lebensmittelgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Cafés, Apotheken, Banken und diverse Gastronomiebetriebe entlang der Laxenburger Straße. Für Erholung im Grünen bieten sich der nahegelegene Waldmüllerpark, der Antonspark sowie weitere Grünflächen in der Umgebung an, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitern eine angenehme Aufenthaltsqualität bieten.

Disclaimer:

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Grundriss dient nur als Skizze und stellt keine verbindliche Aussage dar.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap