

**Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit ca. 160 m² in der
Linzer Straße!**



Geschäftslokal

Objektnummer: 6653/917

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,90 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,43
Kaltmiete (netto)	1.448,10 €
Kaltmiete	1.964,59 €
Betriebskosten:	516,49 €
USt.:	392,92 €
Provisionsangabe:	

7.072,52 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses **großzügige, adaptierungsbedürftige Geschäftslokal** mit **einer Nutzfläche von rund 160 m²** in gut sichtbarer Lage **an der Linzer Straße**. Dank der **guten Frequenzlage** sowie der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Unternehmerinnen und Unternehmer, die ihren Geschäftsstandort an **einem etablierten und gut erreichbaren Standort** verwirklichen möchten.

Die **großzügige, offene Raumgestaltung** ermöglicht eine **flexible Anpassung an unterschiedlichste Geschäftskonzepte**. Ob als **Verkaufsfläche für den Einzelhandel, Schauraum, Dienstleistungsbetrieb, Studio für Fitness- oder Bewegungsangebote, Ausstellungsfläche** oder für andere **gewerbliche Nutzungen** – das Lokal eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die konkrete Ausrichtung kann **nach Rücksprache und entsprechender Abstimmung mit dem Eigentümer** erfolgen.

Der Zugang zum **Geschäftslokal erfolgt direkt vom Gehsteig aus und gewährleistet** somit eine **ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine komfortable Erreichbarkeit** für Kunden, Besucher und Geschäftspartner. Die Lage an der **Linzer Straße profitiert von einer kontinuierlichen Passantenfrequenz** und einer guten **infrastrukturellen Anbindung**.

Eine **Toilette ist bereits vorhanden**. Darüber hinaus bietet das Objekt eine solide Basis für die Umsetzung unterschiedlichster Geschäftsideen und Konzepte.

Aufteilung:

- Großer Geschäftsraum
- Toilette

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap