

1140 Wien | Einzelhandel | Objektnummer: 56696

## 125m<sup>2</sup> Geschäftslokal mit optionalen Parkplätzen vor dem Eingang!



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

125m<sup>2</sup> Geschäftslokal mit optionalen Parkplätzen vor dem Eingang!



**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.**

Das Ecklokal hat ein Gesamtausmaß von circa 125m<sup>2</sup> und verfügt über eine eigene Toilette. Im vorderen Bereich gibt es einen Eingang und ein Tor vor Anlieferung.

Optional können Stellplätze angemietet werden.

### **Hauptmietvertrag auf 5 Jahre befristet**

Hauptmietzins € 1.180,00

Betriebskosten € 106,25

Wärmeakonto € 180,00

Stromakonto € 60,00

**Nettomiete inkl. BK, Strom und Heizung € 1.526,25**

Bruttomiete € 1.831,50

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Finanzamtgebühr nach Gebührengesetz

Vertragserrichtung nach Aufwand

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	EG	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	1	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	1	Heizung:	Zentralheizung

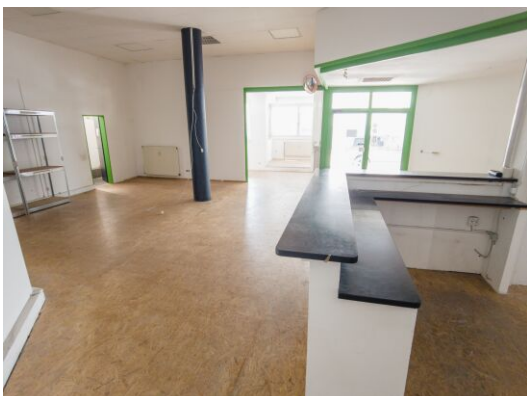
## Ausstattung

Räume:	Räume veränderbar	WCs:	Toilette
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

## Preisinformationen

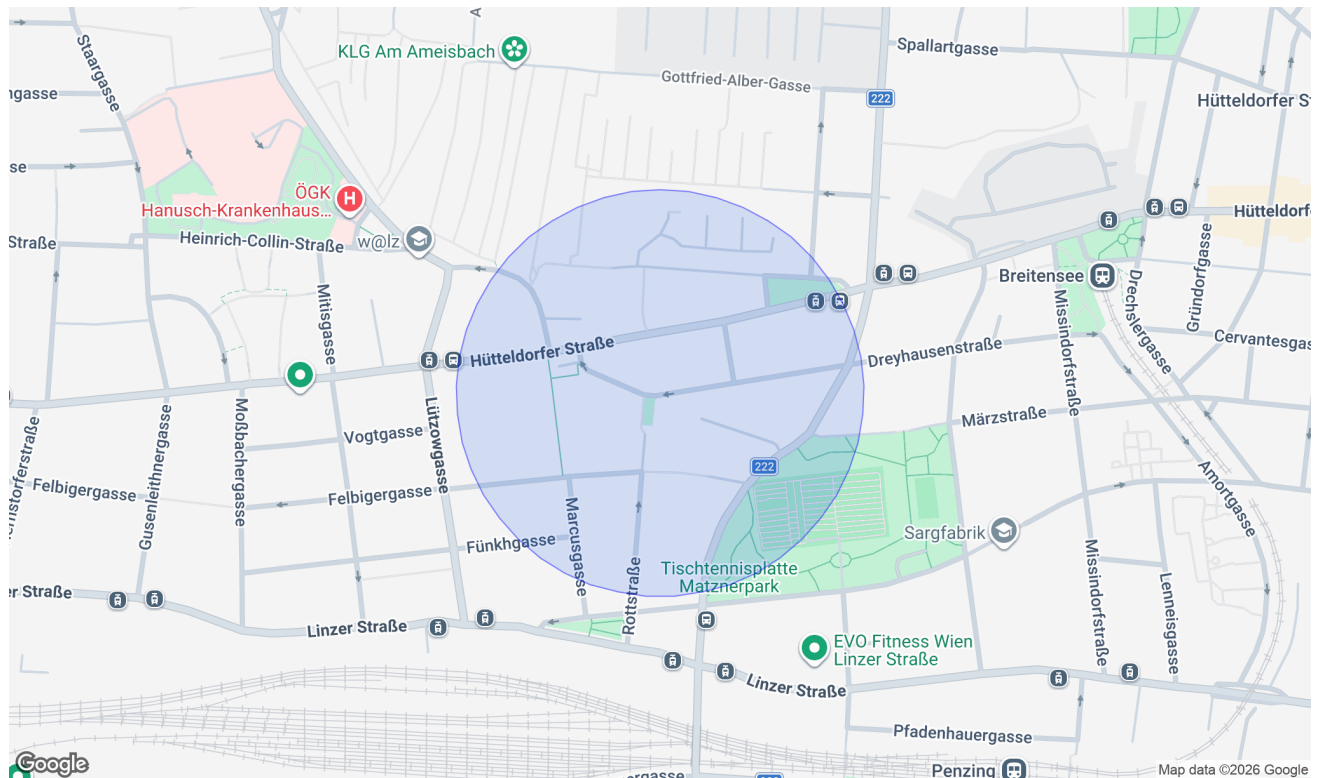
Gesamtmiete:	1.543,50 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.180,00 €	Vergebühung:	926,10 €
Betriebskosten:	106,25 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	257,25 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.543,50 €		

## Weitere Fotos



## Lage

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### Kinder & Schulen

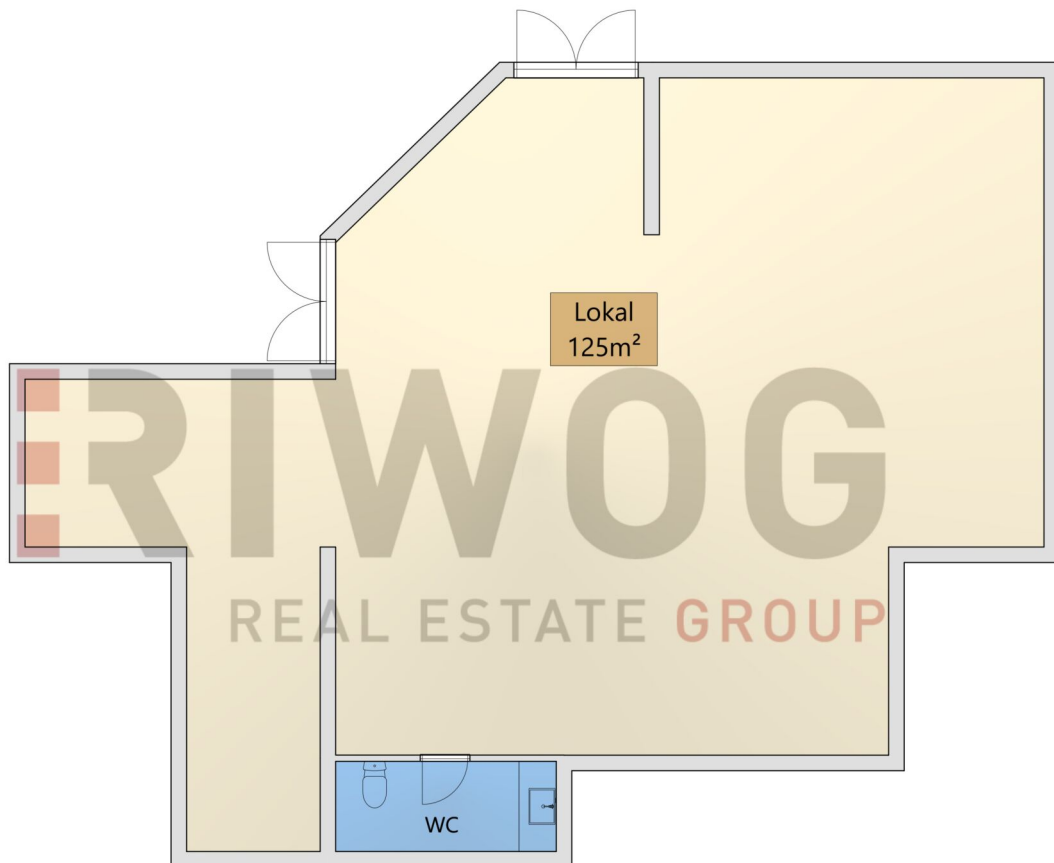
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at