



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 44988

erstellt am : 01.03.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:6849.77€

Straße: Simmeringer Hauptstraße

1110 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Grazia Belmar

Tel:

grazia@belmar.at

Nutzfläche: 433.2m<sup>2</sup>

### **Ordination/Geschäftslokal oder Büro mit Souterrain in TOP FREQUENZLAGE!**



Diese vielseitig nutzbare Geschäftsfläche mit Lagermöglichkeit befindet sich in absoluter Toplage direkt in der Simmeringer Hauptstraße, unmittelbar der U3-Stadion Enkplatz.

Die Nutzflächen dieser Gewerbefläche sind wie folgt auf nachstehenden Etagen aufgeteilt:

Erdgeschoß/Geschäftsfläche - 223,10 qm

Untergeschoß - 210,40 qm

Weiters verfügt das Objekt über

eine Schaufensterfront mit einer Länge von ca. 23 m, welche direkt an die Simmeringer HauptstraÙ

e ausgerichtet ist. Somit bietet sich eine optimale Präsentation- und Werbefläche für Ihre Produkte.

Im Untergeschoß befindet sich auch ein ehemaliger Banktresor mit Schließfächern, welcher individuell ausbaubar ist.

Hofseitig verfügt das Objekt über 3 Kundenparkplätze.

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind im Mietpreis nicht inkludiert und deshalb direkt mit dem jeweiligen Energielieferanten zu verrechnen.

Kostenaufstellung:

Miete: 5.195,18 ?

Betriebskosten: 1.654,59 ?

Umsatzsteuer: 1.369,96 ?

Gesamt: 8.219,73 ?

Kaution: 49.300,- ? (verhandelbar)

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, bin ich jederzeit gerne telefonisch unter +43 664 5215724 oder per Mail unter [Olivia.grabenschweiger@gmx.at](mailto:Olivia.grabenschweiger@gmx.at) zu erreichen.

Der Energieausweis wird gerne auf Anfrage nachgereicht.

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 &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige  
Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;250m Polizei &lt;250m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;250m Autobahnanschluss  
&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 433.2m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 6849.77€

Nebenkosten: 1654.59€

## Kontaktinformationen

Vorname: Grazia

Nachname: Belmar

E-Mail: [grazia@belmar.at](mailto:grazia@belmar.at)