

# Geschäftslokal 1130 Wien, Nähe Hietzinger Kai/Auhofstraße

Perfekte EG Open Space Gewerbefläche Nähe Hietzinger Kai zu mieten

Objekt ID: 101/17000



Kaltmiete: **6.241,92 €** - Nettokaltmiete: **4.554,63 €**



## Geschäftslokal 1130 Wien, Nähe Hietzinger Kai/Auhofstraße

Top	01B
Nutzfläche ca.	337,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	42.18
fGEE	0.73
Ausstattung / Merkmale	Neubau
Nettomiete	4554.63
Miete/m <sup>2</sup>	13.5
Betriebskosten	646.97
MwSt.	1040.32
Warmmiete	6.241,92 €
Mieterprovision	3 BMM zzgl. MwSt.
Provision brutto	15.604,80 €
Kaution	3-6 BMM



# Objektbeschreibung

## **Flächen- und Kostenübersicht**

Geschoß/Top: EG/1

Fläche: 337,38 m<sup>2</sup>

Miete netto/m<sup>2</sup>: € 13,50

BK netto/m<sup>2</sup>: € 1,92

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. 20 % USt.

## **Flächenaufteilung**

Verkaufsraum ca. 311 m<sup>2</sup>

Aufenthaltsraum ca. 12 m<sup>2</sup> samt ausgestatteter Küche

3 getrennte WC Einheiten

eigener Anlieferungsgang von der Straße

separater/eigener Müllraum

## **Allgemeine Objektbeschreibung**

Das Gewerbeobjekt befindet sich in sehr guter Lage des 13. Bezirks.

Durch das große Glasportal mit Schiebetüre gelangt man in den ca. 311 m<sup>2</sup> großen, offen geschnittenen Verkaufsraum.

Die Nebenräume wie Personalraum und getrennte Sanitäranlagen können direkt vom Hauptraum aus betreten werden. Ein eigener Müllraum ist dem Geschäftslokals zugeordnet und ist von der Straße aus erreichbar.

2 Garagenstellplätze (Stellplatz 2,3) sind dem Objekt zugehörig und können um € 110 netto/Stellplatz zusätzlich angemietet werden.

Die Fläche eignet sich perfekt für jegliche Konzepte, sowohl als Showroom als auch für anderwertige Branchen.

## **GASTRONOMIE IST NICHT MÖGLICH**

Mietdauer: befristet

Kautions: 3 - 6 BMM

Provision: 3 BMM

Bezug: ab sofort

## **Ausstattung**

Das Lokal wird ausgebaut laut BAB übergeben.

Eine entsprechende Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann auf Anfrage zugeschickt werden.

HKLS eingeleitet

eigener E-Zähler und Abrechnungskreis

Ladezone vor dem Gebäude möglich

Heizung und Kühlung vorbereitet

Heizung möglich Radiatoren, Konvektoren oder Deckenheizgebläse. Wird an den Mieter angepasst große Schaufensterfläche

lichte Raumhöhe FFB bis Rohdecke: ca. 3,00 m

lichte Raumhöhe FFB bis UK Unterzüge: ca. 2,70 m

moderne Gebäudetechnik

## **Energieausweis**

HWB: 42,18 kWh/(m<sup>2</sup>a)



## **Lage**

Das Geschäftslokal befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U4 Station Ober St. Veit. Durch die Nähe zum Hietzinger Kai ist das Objekt sowohl öffentlich als auch via PKW sehr gut erreichbar.

Der Standort bietet somit eine kurzfristige Erreichbarkeit von Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungsorten, Erholungsgebieten sowie Business Districts. Im direkten Umfeld befinden sich McDonald's, BILLA Plus, BIPA, eine Apotheke, Bäckerei Schwarz, ein Fitnesscenter, eine BP Tankstelle sowie Media Markt.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn: U4 Ober St. Veit

Bus: 47A, 54A, 54B

Straßenbahn: 49, 52

S-Bahn: Bahnhof Hütteldorf

**Ansprechpartner:**

**Frau Kathrin Fercher**

**Tel.: +43 (1) 596 60 20 0**

Mehr Objekte finden Sie unter:

[www.jpi.at](http://www.jpi.at)

Wir haben was für Sie

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





DSC09676-HDR copy



DSC09694-HDR copy



DSC09709-HDR copy



DSC09673-HDR copy



DSC09700-HDR copy



DSC09688-HDR copy





DSC09679-HDR copy



DSC09685-HDR copy



DSC09682-HDR copy



DSC09691-HDR copy

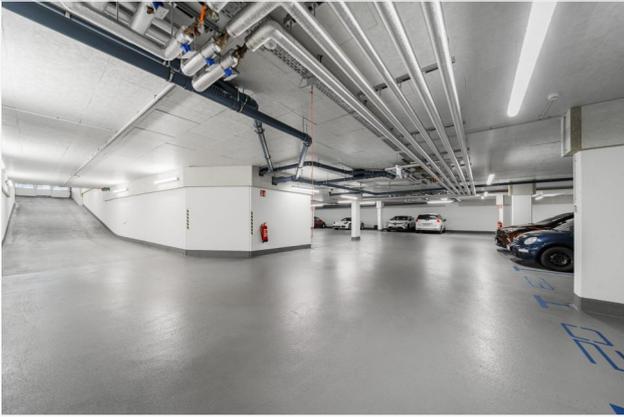


DSC09697-HDR copy



DSC09703-HDR copy





DSC09712-HDR copy



DSC09715-HDR copy



