

Nico Kurzweil MA

t +43 1 342 222 44

m +43 699 124 505 00

e nk@fhi.at

w www.fhi.at



## 03/2024 komplett modernisiertes Geschäftslokal mit ca. 140m<sup>2</sup>

1070 Wien

Nähe: Neustiftgasse, Lerchenfelder Straße



### ECKDATEN

Objektnummer 6765

Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Mietdauer	10 Jahre
Anzahl WC	1

### ERKLÄRUNG KOSTEN

Sonstige Kosten= €1,00 - Manipulations Gebühr

### AUSSTATTUNG

Fußbodenheizung	
Südbalkon / -terrasse	
Toilette	

### MIETE

Nettomiete	3.200,00 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	216,37 €
Sonstiges	1,00 €
USt.	683,27 €
Gesamtmiete	4.100,64 €

### NEBENKOSTEN

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

**Nico Kurzweil MA**

t +43 1 342 222 44  
m +43 699 124 505 00  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at



## 03/2024 komplett modernisiertes Geschäftslokal mit ca. 140m<sup>2</sup>

1070 Wien

Nähe: Neustiftgasse, Lerchenfelder Straße

Vermietet wird ein komplett modernisiertes Geschäftslokal im 7. Bezirk auf der bekannten Neubaugasse. Das Ladenlokal besteht aus 1 straßenseitigen Geschäftsraum mit großen Schaufenstern, sowie einem hinteren Bereich der nur durch zwei Säulen getrennt ist. Das Geschäftslokal wurde zwischen Jänner & Februar 2024 komplett modernisiert, Terrasse mit ca. 28m<sup>2</sup> wurde neu verlegt, Elektrik neu gemacht und komplett ausgemalt.

Durch die hohen Räume und das moderne Design entsteht ein sehr helles und einladendes Geschäftslokal, welches von außen gut sichtbar ist und über einen wunderschönen, benutzbaren Innenhof verfügt.

Dieses Geschäftslokal ist branchenfrei (außer Gastronomie) und wird auf 10 Jahre vermietet. Übergabe ab sofort möglich.

### AUFTEILUNG:

- 2 große, helle Geschäftsräume mit großen Schaufenstern
- großzügige Terrasse im Innenhof (ca. 28m<sup>2</sup>)
- Anschluss für eine Küchenzeile
- Toilette

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- grosse Schaufenster
- Terrasse mit neuem Boden
- Fassade + Schaufenster neu bestrichen

### INFRASTRUKTUR:

Das Geschäftslokal befindet sich direkt auf der gut frequentierten Neubaugasse im 7. Bezirk, genau zwischen Neustiftgasse und Lerchenfelder Straße. Das Objekt ist öffentlich mit der Straßenbahnlinie "46", sowie mit den Buslinien "13A" und 48A" sehr gut erreichbar. Weiters befindet die U3 und U2 Station Volkstheater in unmittelbarer Nähe ( 700 Meter ). Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe ausreichend Geschäfte des täglichen Bedarfs.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### Kontakt:

**Nico Kurzweil, MA**

M: +43 (0) 699 1245 0500

T: +43 (0) 1 342 222

F: +43 (0) 1 342 222 11

nk@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nico Kurzweil MA

t +43 1 342 222 44  
m +43 699 124 505 00  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at



Nico Kurzweil MA

t +43 1 342 222 44  
m +43 699 124 505 00  
e nk@fhi.at  
w www.fhi.at

