

Großzügige sanierungsbedürftige Gewerbefläche im Erdgeschoss

Wien 10., Dieselgasse 1/Stiege 5- Lokal 6



Projektdaten

1997 Baujahr	ca. 353 m ² Nutzfläche EG
-----------------	---

Projektinfo

Im Erdgeschoss gelangen großzügige Räumlichkeiten mit einer **Gesamtfläche von ca. 353 m²** zur **unbefristeten Vermietung**.

Die Fläche verfügt über einen separaten Eingang, umfasst mehrere Räume und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

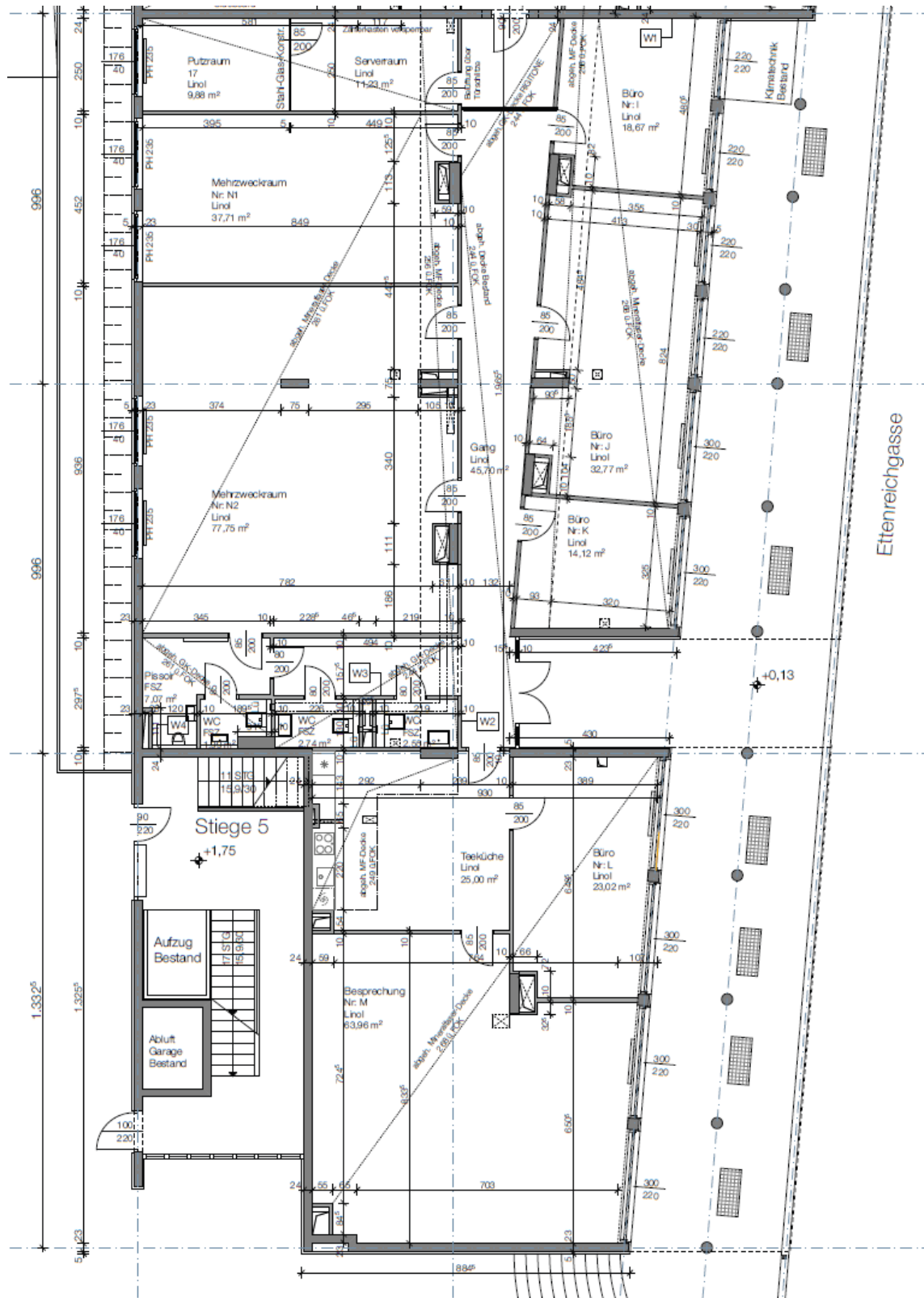
Objektdaten

Flächenaufteilung nach derzeitigem Bestand in m ²	
Mehrzweckraum N1	37,71 m ²
Mehrzweckraum N2	77,75 m ²
Büro I	18,67 m ²
Büro J	32,77 m ²
Büro K	14,12 m ²
Büro L	23,02 m ²
Teeküche	25,00 m ²
Besprechungsraum	63,96 m ²
Gang	45,70 m ²
Sanitärbereich	14,35 m ²

Energiekennzahlen:

HWB 95,1; fGEE 1,06

Grundriss



Lage

Die Geschäftsfläche befindet sich in einer attraktiven und gut erreichbaren Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Dank der Position in einer ruhigen Seitengasse der Laxenburger Strasse profitieren Sie von einer angenehmen Umgebung mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Ein Supermarkt befindet sich direkt im Gebäude. Weitere Nahversorger, Einzelhandelsgeschäfte sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das unmittelbar angrenzende Schulzentrum Ettenreichgasse sowie mehrere Kindergärten sorgen zusätzlich für eine hohe Frequenz potenzieller Kundinnen und Kunden.

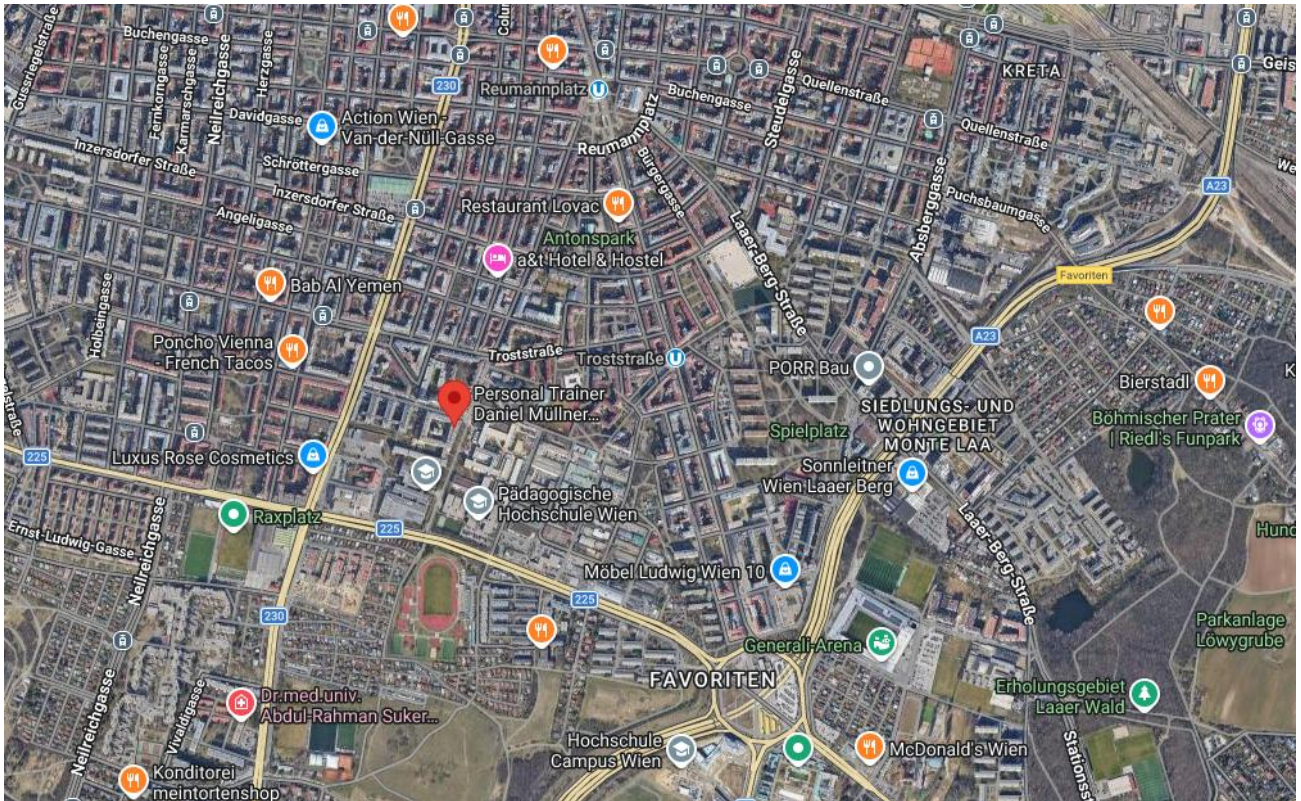
Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station **U1 Troststraße** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet den Standort in rund 20 Minuten mit dem Karlsplatz, Stephansplatz und weiteren zentralen Verkehrsknotenpunkten. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die Straßenbahnlinien **O** und **67** sowie die Buslinien **15A, 65A, 66A, 120, 200** und die Nachtbuslinie **N66**.

Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden bieten die nahegelegenen Erholungsgebiete Wienerberg und Heubergstätten attraktive Möglichkeiten für Pausen und Freizeit.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, ausgezeichneter Nahversorgung und hoher Standortqualität macht diese Geschäftsfläche zu einem idealen Standort für Büro-, Praxis-, Handels- oder Dienstleistungsnutzungen.

Lageplan



Kosten

Monatliche Bruttomiete: derzeit ca. € 4.845,- inkl. Heizung- und Warmwasser
 Kautions in der Höhe von 6 Bruttomonatsmieten: ca. € 29.070,-
 einmalige Rechtsgeschäftsgebühr ca. € 1.745,-

Kontakt

Frau Fasching Tel.: +43 1 981 71 - DW 087

Frau Pieler Tel.: +43 1 981 71 - DW 089

vv@heimbau.at