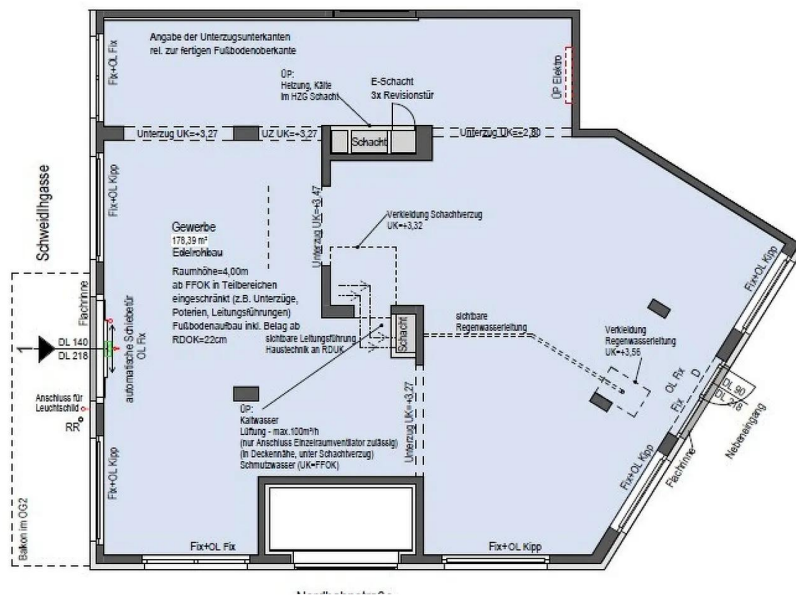




Willkommen im Nordbahnviertel

## Dein Traumstandort wartet auf dich am ehemaligen Nordbahnhof.

Schweidlgasse 24, 1020 Wien

Dein Traumstandort wartet auf dich am ehemaligen Nordbahnhof.

Diese großzügige Gewerbefläche in der Bruno-Marek-Allee bietet individuell anpassbare 178 m², perfekt für deine geschäftlichen Bedürfnisse. Ob im Edelrohbau oder schon fertig gestaltet - hier kannst du deine Vision zum Leben erwecken.

Die zentrale Lage und die Flexibilität bei der Gestaltung machen diesen Ort zu deiner idealen Basis für Erfolg. Mit langfristigen Verträgen und einem persönlichen Ansprechpartner sind wir bereit, deine Erfolgsgeschichte zu starten. Sei dabei und mach diesen Platz zu deinem neuen Lieblingsort für dein Business!

Ihr Ansprechpartner:  
**XXX XXX**

**Objekt-Nummer: 05728**

individuell anpassbar

langfristige Verträge

**Miete**

**Finanzierung:** Frei finanziert

**1 Zimmer**

**178 m²** Nutzfläche

**€ 4.217,15** Miete brutto

Erstbezug

Erdgeschoss

€ 25.302,89 Kautiön

Unbefristet

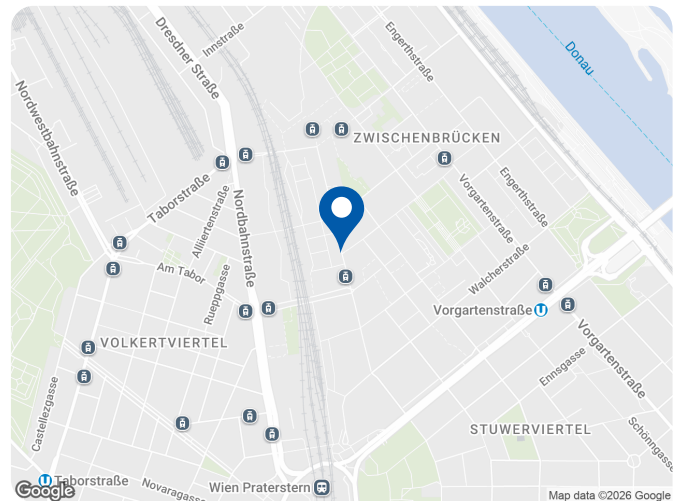
## Lage

### Praterstern

Verkehrsknotenpunkt Praterstern

nähe Donauinsel

nähe Innenstadt



### Details

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>     | <b>BF 1 / 1</b><br>Schweidlgasse 24, 1020 Wien |
| <b>Objektart</b>  | Geschäftslokal                                 |
| <b>Rechtsform</b> | Miete                                          |

### Baufortschritt

|                  |                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauträger</b> | Österreichisches<br>Volkswohnungswerk,<br>Gemeinnützige Ges.m.b.H. |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|

### Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Finanzierung</b> | Frei finanziert |
| <b>Miete netto</b>  | € 3.032,63      |
| <b>Miete brutto</b> | € 4.217,15      |

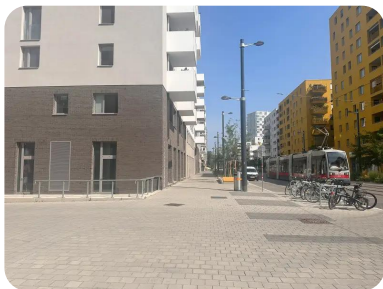
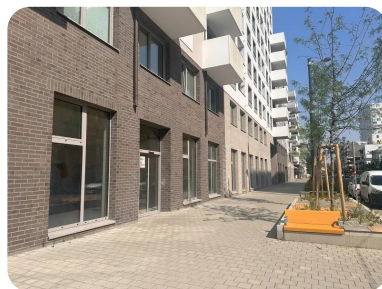
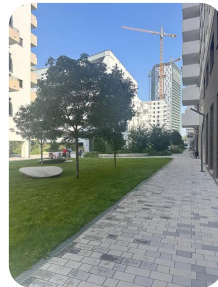
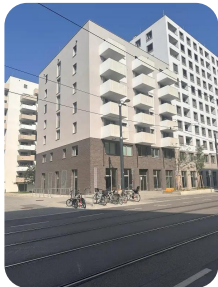
### Flächendaten

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>Zimmer</b>     | 1              |
| <b>Nutzfläche</b> | 178,39 m²      |
| <b>Nutzwert</b>   | 178,00         |
| <b>Geschoss</b>   | Erdgeschoss    |
| <b>Möbliering</b> | Nicht möbliert |

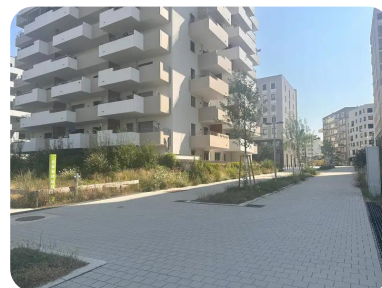
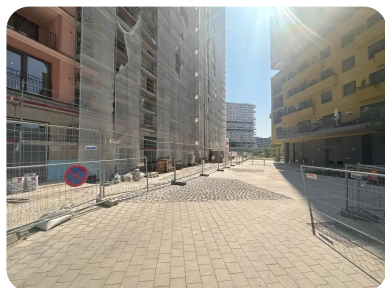
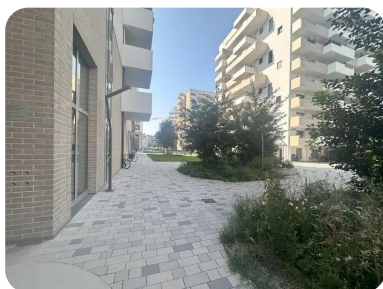
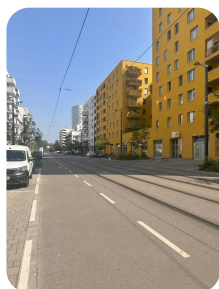
## Kosten (Fortsetzung)

|            |             |
|------------|-------------|
| Kaution    | € 25.302,89 |
| Befristung | Unbefristet |

## Bilder

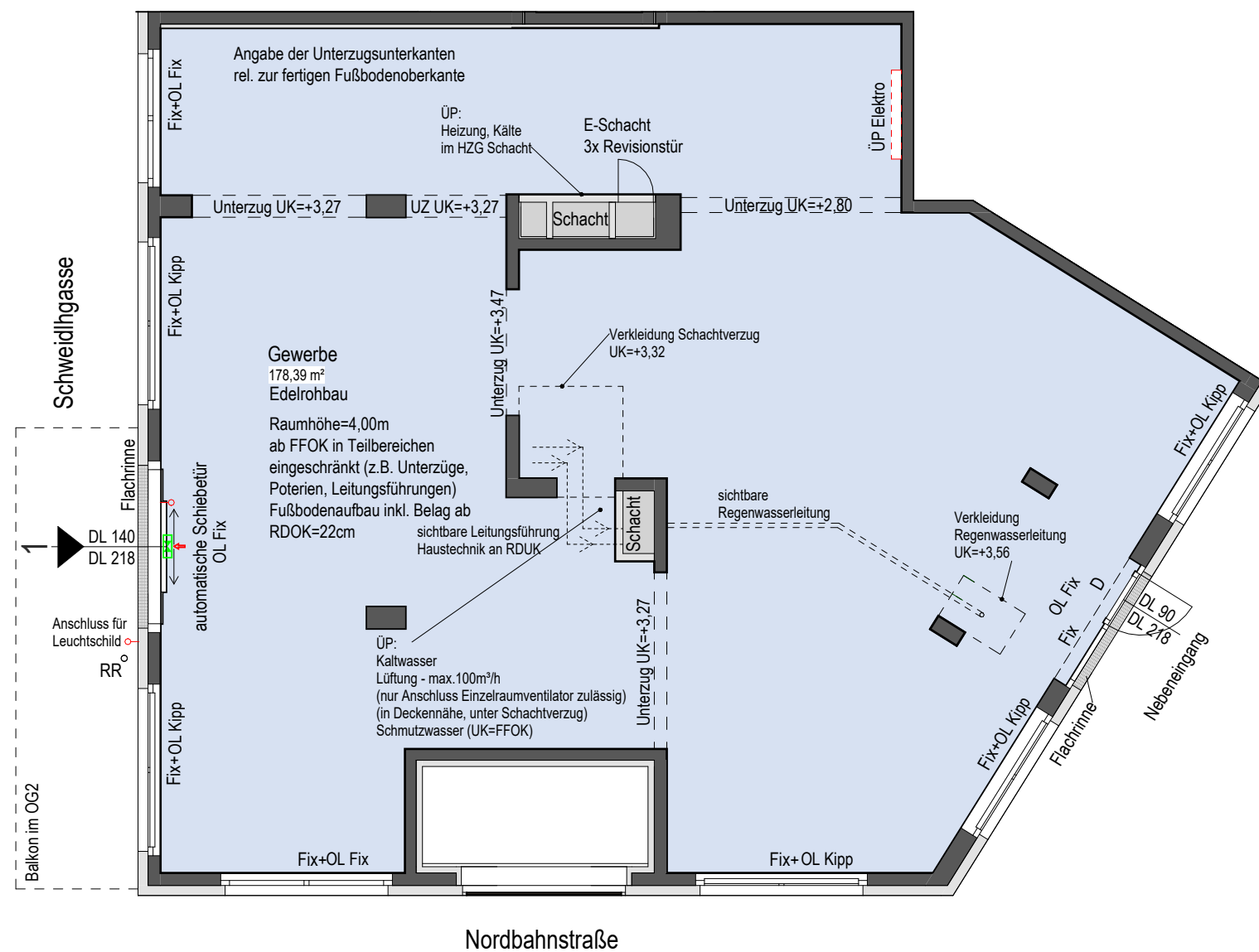






VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND  
KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
Hinsichtlich ev. Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich!  
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bautoleranzen.  
Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen, zu ändern, sofern die Änderungen dem Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und, wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen, sachlich gerechtfertigt sind.  
Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen. Der Sprühbereich der Sprinkler darf nicht beeinträchtigt werden.



### Legende

|             |               |             |                                           |
|-------------|---------------|-------------|-------------------------------------------|
| <b>KIPP</b> | Kippflügel    | <b>RH</b>   | Raumhöhe                                  |
| <b>OL</b>   | Oberlicht     | <b>DL</b>   | Durchgangslichte                          |
| <b>FIX</b>  | Fixverglasung | <b>FFOK</b> | Fertige Fussbodenoberkante                |
| <b>ÜP</b>   | Übergabepunkt | <b>RDUK</b> | Rohdeckenunterkante                       |
| <b>UK</b>   | Unterkante    |             | <i>Alle Höhenangaben bezogen auf FFOK</i> |

 Übergabepunkt Haustechnik  
 Überdeckte Bereiche

## Elektroinstallation

|                                                                                       |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Stromanschluss         |
|  | Übergabepunkt Elektro  |
|  | Rettungszeichenleuchte |



# Willkommen daheim.

## WOHNHAUSANLAGE

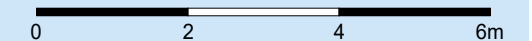
## GREEN PARK - DIE URBANE TERRASSE

1020 Wien, Nordbahnstraße 37-41  
und Schweidlgasse 24

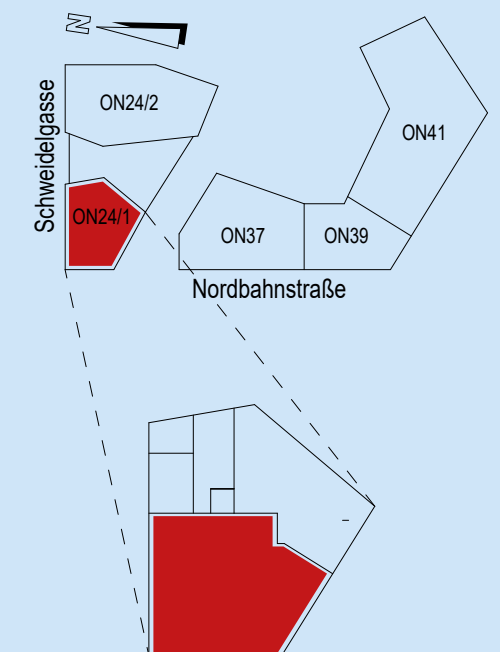
|                |             |
|----------------|-------------|
| Schweidlgasse  | 24/1        |
| Geschäftslokal | Erdgeschoss |
| TOP            | 1           |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Geschäftslokal      | 178,39 m²        |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b> | <b>178,39 m²</b> |

M 1:100



## ORIENTIERUNGSSKIZZE



**ÖVW**

## Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
1020 Wien  
Bruno-Marek-Allee 23  
+43 1 908 14 38  
[www.oevw.at](http://www.oevw.at)

Planstand: 17.03.2025