

## **Attraktives Geschäftslokal in Top-Lage – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 960/71035**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.340,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,85 €
<b>USt.:</b>	868,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219



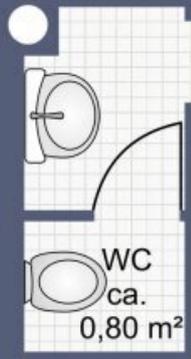


**SREAL**  
Immobilien

Küche

Lager

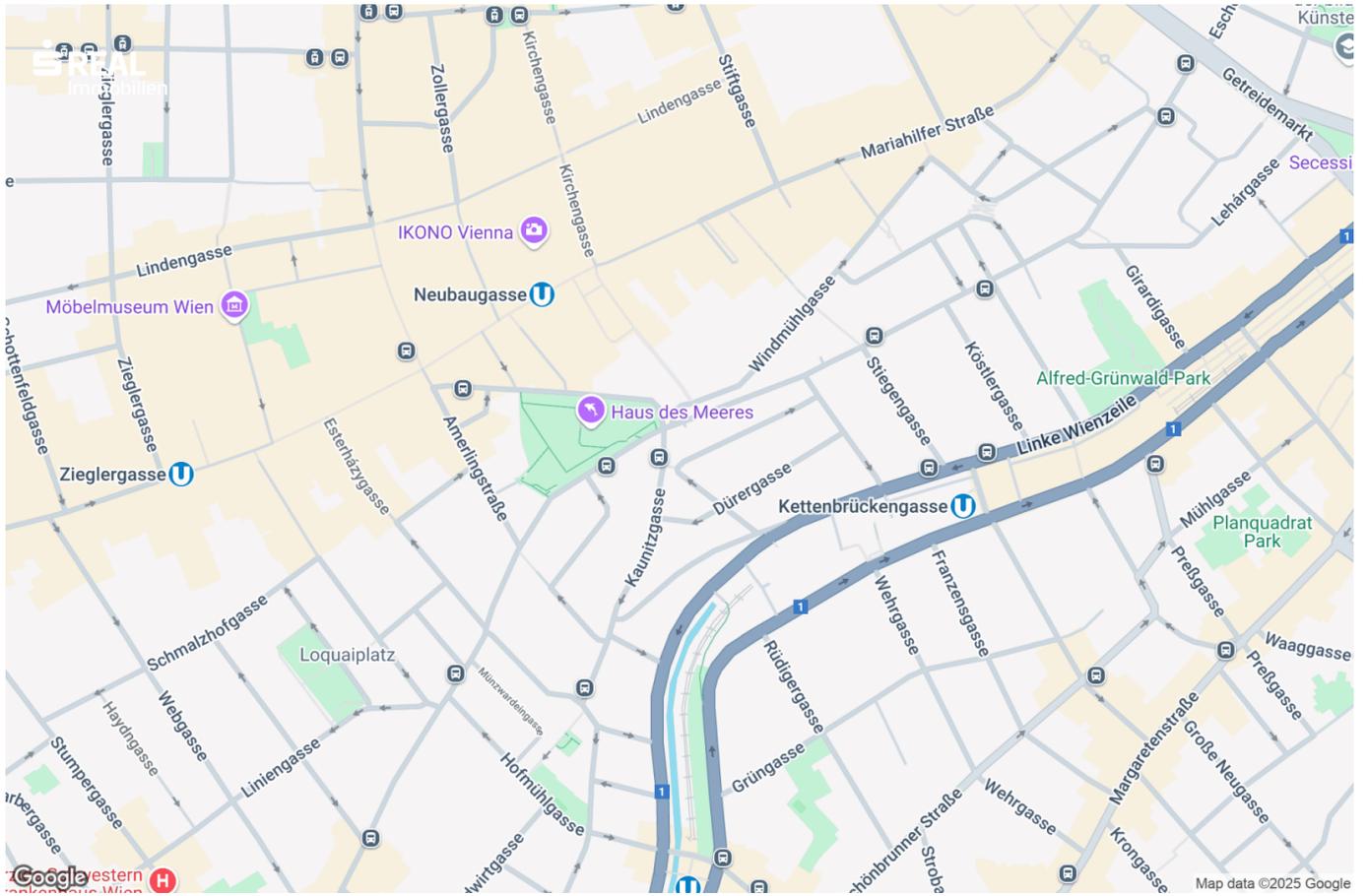
Lager



Lokal  
ca. 64,13 m<sup>2</sup>

Skizze





# Objektbeschreibung

## Exzellente Lage

Dieses einladende Geschäftslokal befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Die Straße überzeugt mit hoher Fußgängerfrequenz, charmantem Flair und einer idealen Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Büros. Die zentrale Lage zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt garantiert eine optimale Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für Ihr Geschäft.

## Perfekte Anbindung:

- **Öffentlich:** Nur wenige Gehminuten zu U-Bahn (U3, U4), Straßenbahn und Bus
- **Auto:** Gute Erreichbarkeit mit Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- **Fußgängerfrequenz:** Starke Kundenströme durch die Nähe zur Mariahilfer Straße und Haus des Meeres

## Objektdetails:

- **Fläche:** ca. 67 m<sup>2</sup>
- **Beheizung:** Fernwärme – effizient und kostensparend
- **Besonderheit:** Großzügiger Keller inkludiert

## Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal für ein Boutique-Geschäft, ein Atelier, eine Praxis, ein Büro oder ein stilvolles Studio. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Atmosphäre für Kund:innen und Mitarbeiter:innen.

## Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Ein Geschäftslokal in dieser Lage ist eine Seltenheit. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap