

# Geschäftsfläche mit Außenpräsenz in der Galerie Wieden zu mieten!



Objektnummer: 10923032\_15

Eine Immobilie von **ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Nach_vereinbarung                |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 305,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,26                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 7.594,56 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.575,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 5.765,73 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 15,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.190,73 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 563,07 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

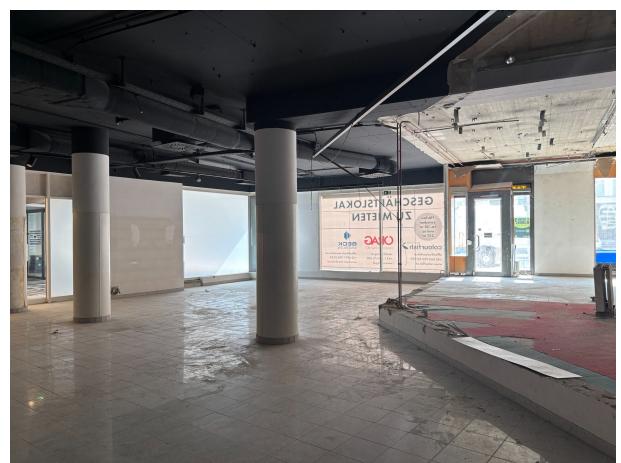
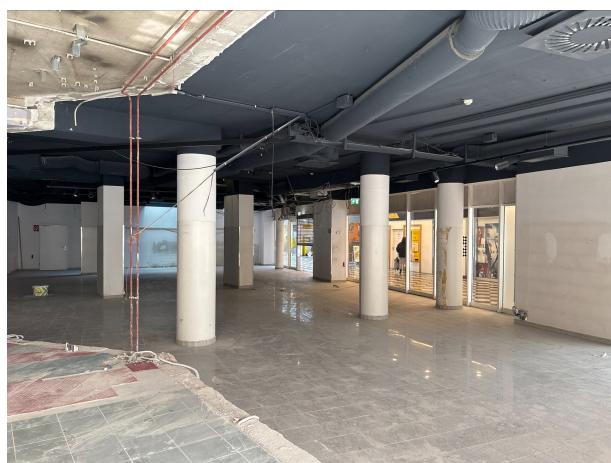


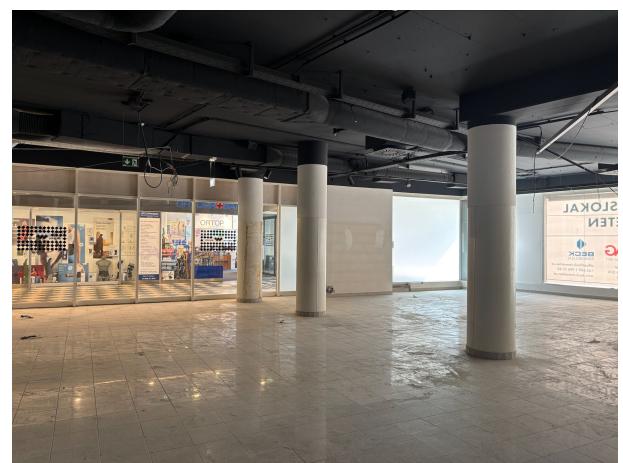
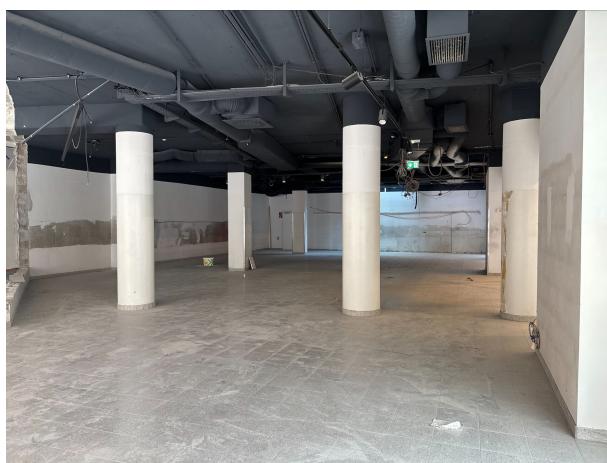
**Milena Ivkovic**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

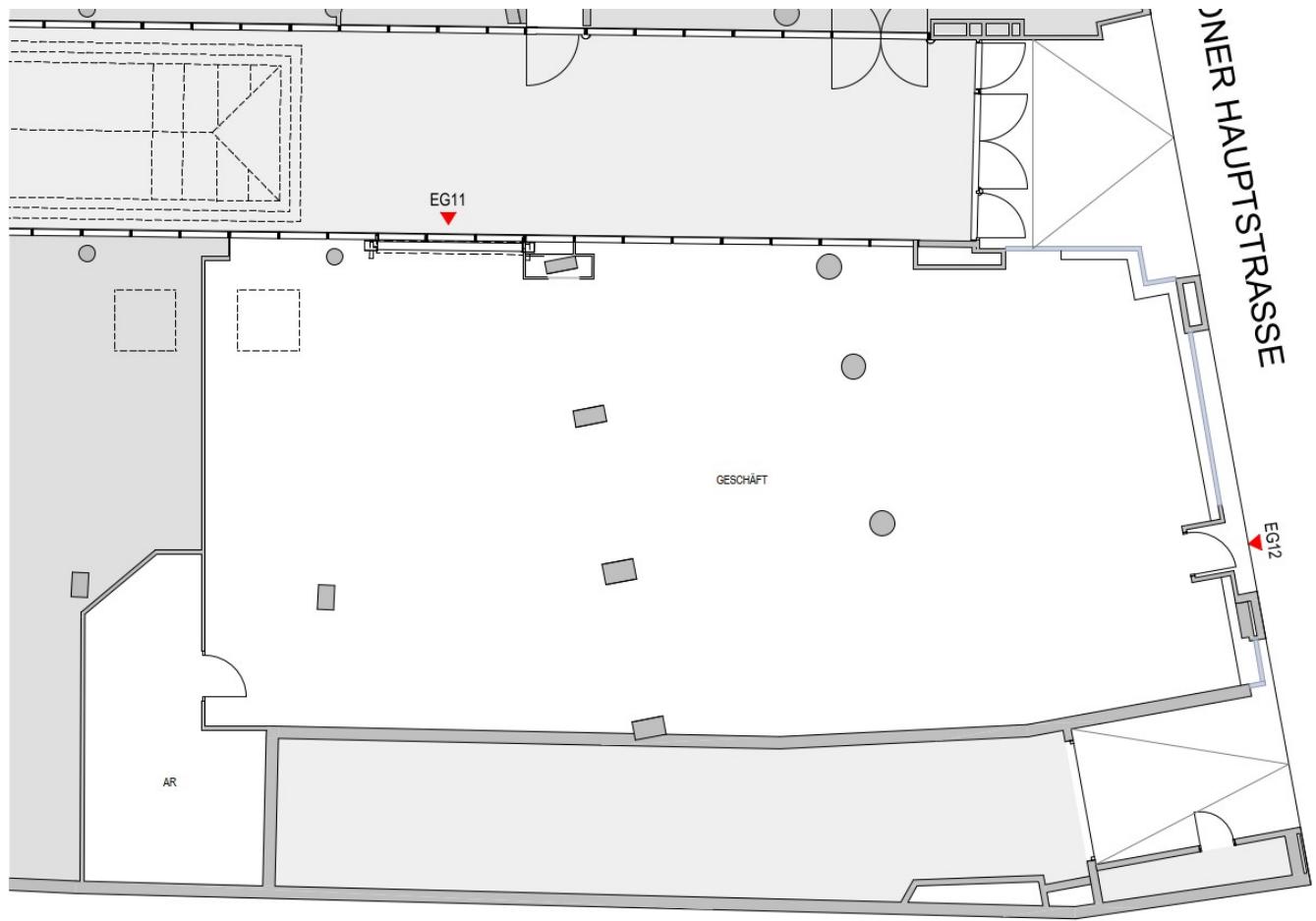
T 0043153473310











## Objektbeschreibung

Geschäftslokal in Wien 1040 zu mieten In einem attraktiven Büro- und Geschäftsgebäude in zentraler Lage in Wieden kommt moderne Büroflächen zur Vermietung. Der Baukörper ist L-förmig um einen sehr weiten, hellen und gepflegten Hofbereich angelegt und wird über zwei Stiegenhäuser erschlossen. Die über Stiege 1 erreichbaren Büros orientieren sich auf die Wiedner Hauptstraße sowie in den Hofbereich; die Büroeinheiten auf Stiege 2 blicken in den Hofbereich. Die Vermietung erfolgt befristet. Die Galerie Wieden wurde im vergangenen Jahr nicht zuletzt durch die Eröffnung einer Postfiliale deutlich attraktiver. Neben der Postfiliale sorgen BIPA, LIBRO, Ortoproban, ein Cafe sowie eine Trafik für einen ausgewogenen Branchenmix. In unmittelbarer Nachbarschaft ergänzen zahlreiche weitere Einzelhändler und Lokale die optimale Nahversorgung. Die Büroflächen werden eigentümerseits saniert. Die Sanierung umfasst die Erneuerung aller Oberflächen, mieterspezifische Wünsche wie auch eine Adaptierung des Grundrisses können im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden. Die Büroflächen verfügen über eine raumweise steuerbare Kühlung über Fan Coils.

Verfügbare Büroflächen: 1. OG, Top 2, ca. 164 m<sup>2</sup> 2. OG, Top 4, ca. 470 m<sup>2</sup> 4. OG, Top 5, ca. 335 m<sup>2</sup> Verfügbare Geschäftsflächen: EG, Top 07, ca. 122 m<sup>2</sup> EG, Top 11, ca. 305 m<sup>2</sup> EG, Top 13 + 9b, ca. 332 m<sup>2</sup> - verfügbar ab 01.03.2026 Kombination Top 11 + Top 13 + 9b, ca. 637 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 10,00 - € 15,00 Betriebskostenakonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 5,73 (Büro) Betriebskostenakonto/Netto/m<sup>2</sup>/Monat: dzt. ca. € 3,90 - € 4,62 (Retail) Im Haus befinden sich Tiefgaragenstellplätze, die bei Bedarf optional angemietet werden können.