

**+++einmalig+++Top-sanierte Geschäftsfläche im Herzen
der Wiener Innenstadt – umgewidmet in zwei moderne
Apartments**



Objektnummer: 26004

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	138,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	189,40 €
USt.:	37,88 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

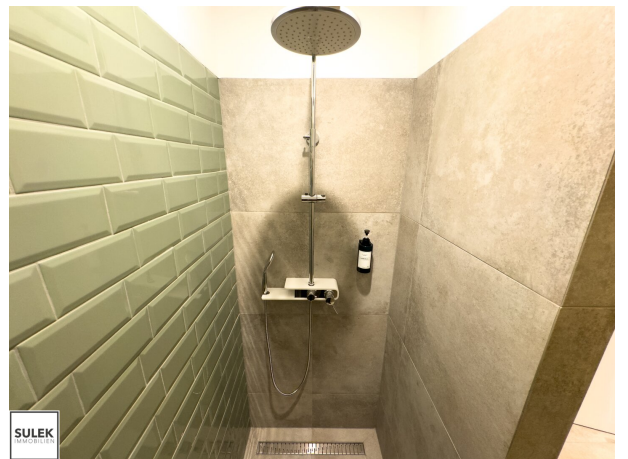
T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88



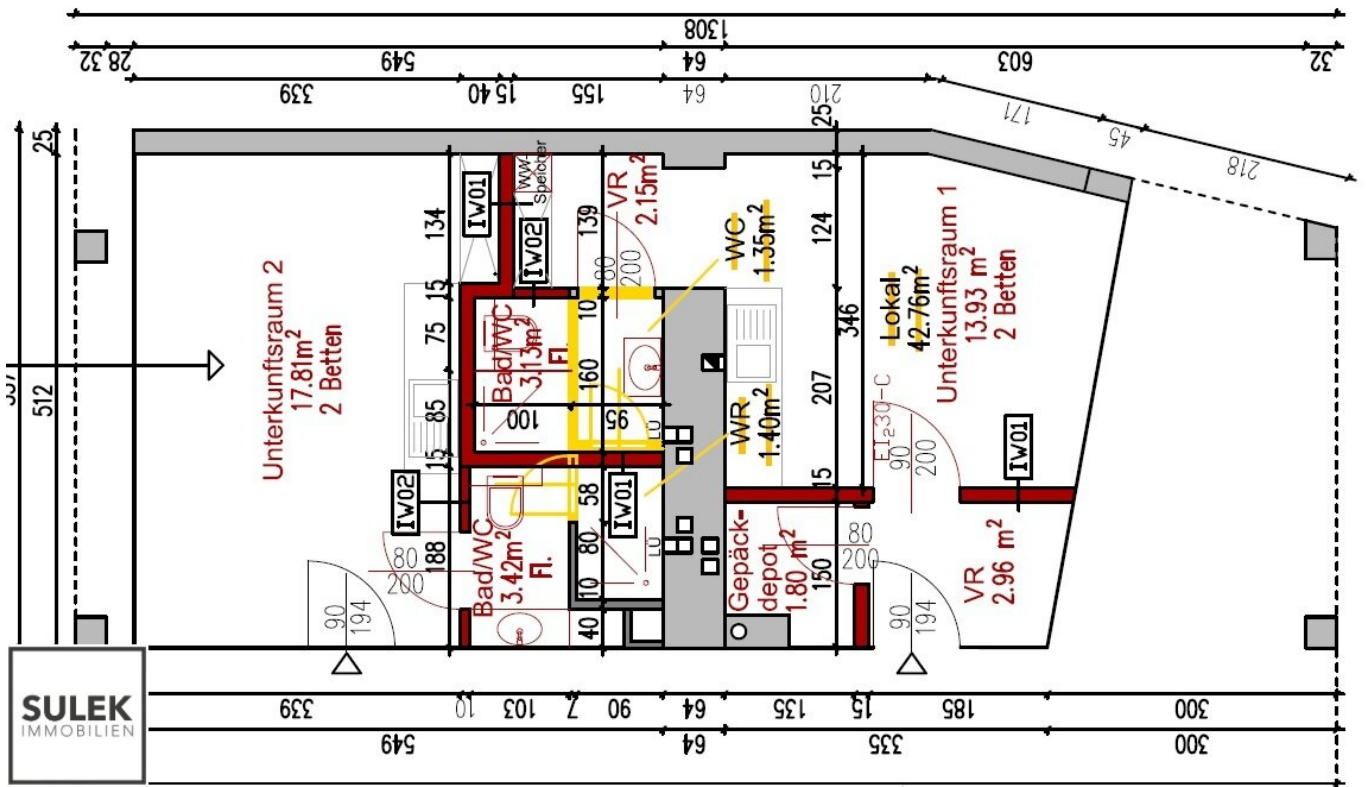












Objektbeschreibung

Geschätzte Interessent:innen!

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular mit 2-3 Terminvorschlägen für eine Besichtigung!

Herzlichen Dank!

Zum Verkauf gelangt ein frisch saniertes Geschäftslokal in absoluter Top-Lage – in der **Nikolai-Gasse 1, 1010 Wien**, nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt.

Das Objekt befindet sich in einem **ruhigen, begrünten Innenhof** und bietet durch die Umwidmung in **zwei separate Apartments** eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kurzzeitvermietung, Serviced Apartments, usw.

Aktuell werden die Apartments jeweils für rd. 180€/Tag auf booking/Airbnb vermietet.

Geheizt wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Weitere Unterlagen gerne auf Anfrage.

Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** ca. 44,6 m²
- **Einheit 1:** rd. 19 m²
- **Einheit 2:** rd. 24,19 m²
- **Zwei separate Eingänge** – beide Apartments sind unabhängig voneinander begehbar
- **Komplett möbliert & sofort verwertbar**
- **Modernes Design** mit hochwertigen Materialien und geschmackvoller Ausstattung
- **Bad mit Walk-In-Dusche**, stilvolle Fliesen und Markenarmaturen
- **Helle Räume** mit großen Fensterflächen zum Innenhof (Milchglas für Privatsphäre)
- **Ruhige Lage**, dennoch mitten im 1. Bezirk

Highlights:

- Erstklassige Innenstadtlage – wenige Gehminuten zu Stephansplatz, Kärntner Straße und Graben
- Frisch saniert – sofort nutzbar ohne Investitionsbedarf
- Attraktive Wertanlage durch die gefragte Mikrolage

Dieses Objekt vereint die Exklusivität einer Innenstadtlage mit der Ruhe eines Innenhofs und ist durch die hochwertige Ausstattung sofort nutzbar. Eine seltene Gelegenheit, mitten in Wien ein flexibel einsetzbares Objekt zu erwerben!

Lage & Infrastruktur

Die **Nikolaigasse** liegt in einer der begehrtesten Lagen des **1. Wiener Gemeindebezirks (Innere Stadt)**. Nur wenige Gehminuten vom **Stephansdom** entfernt, befindet sich das Objekt in einer ruhigen Seitengasse mit charmantem Innenhof – eine perfekte Kombination aus Innenstadtfair und erholsamer Ruhe.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: Stephansplatz (U1, U3) sowie Stubentor (U3) in wenigen Minuten erreichbar
- Straßenbahn & Bus: Zahlreiche Linien in direkter Nähe (z. B. Linie 2 am Ring)
- Hauptbahnhof und Flughafen sind durch die zentrale Lage bestens angebunden

- **Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung:**

- Fußläufig erreichen Sie **Supermärkte, Apotheken und Banken**
- Exklusive Shopping-Meilen wie **Kärntner Straße, Graben und Kohlmarkt** liegen in unmittelbarer Nähe

- **Kulinarik & Lifestyle:**

- Ein vielfältiges Angebot an **Restaurants, Cafés und Bars** direkt ums Eck
- Von der traditionellen Wiener Küche bis zu internationalen Spitzenlokalen ist

alles vertreten

- **Kultur & Freizeit:**

- Historische Sehenswürdigkeiten wie der Stephansdom, die Hofburg oder die Albertina sind nur einen Spaziergang entfernt
- Zahlreiche Museen, Theater und kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Umgebung

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap