

Business unter Bögen – Stilvolles EG-Objekt in der Hermannngasse | 2 Räume



Raum 1 (Straßenseite)

Objektnummer: 5597/391

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	48,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaltmiete (netto)	683,20 €
Kaltmiete	783,79 €
Miete / m ²	14,00 €
Betriebskosten:	100,59 €
USt.:	156,76 €
Infos zu Preis:	

Geschäftsraum Mietvertrag wird gesetzlich vergebührt

Provisionsangabe:

2.821,64 € inkl. 20% USt.

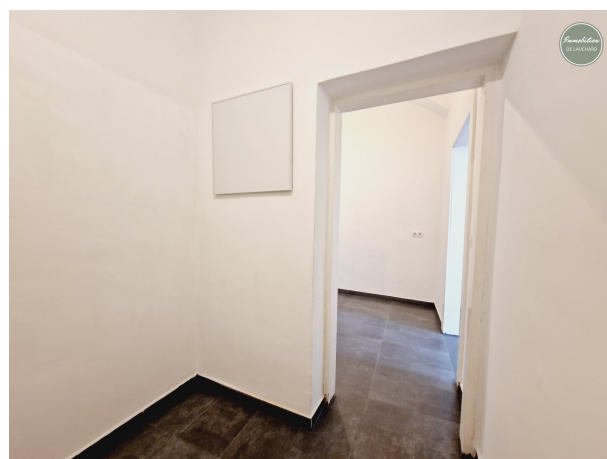
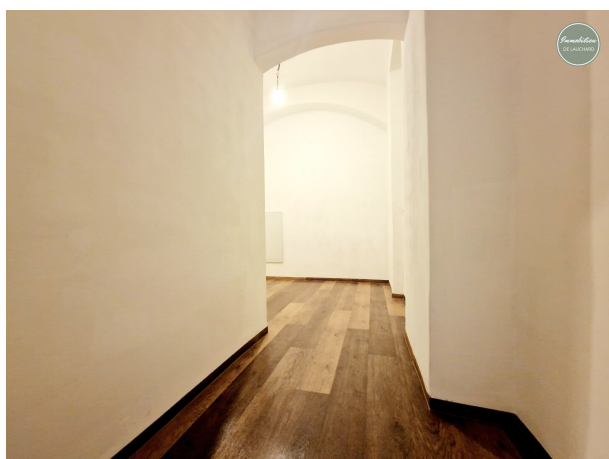
Ihr Ansprechpartner

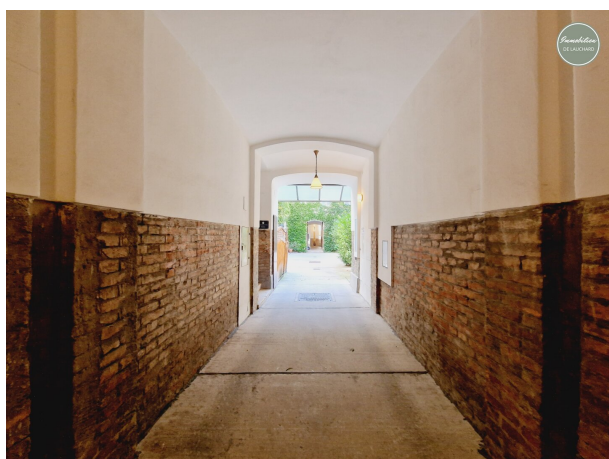


Denise Lauchard











Objektbeschreibung

Klein, fein, gewölbt – Ihr neuer Standort mit Geschichte
Vielseitiges EG-Objekt in Toplage

Link zum Video: [Insta Reel - Video](#)

Sie, Ihre Mitarbeiter oder Kunden betreten über ein schönes grünes Eingangstor den Zugang zum Innenhof dieses **klassischen Wiener Altbaus** und gelangen gleich im 1. Haus (Stiege 1) zum Zugang in das Objekt. Vom großzügigen Vorraum betreten Sie beide Räume und das Bad (ein Gang-WC zur Mitbenützung wird mitvermietet). Der Bad verfügt über ein Waschbecken, ein weiterer Wasseranschluss ist im kleineren Raum (Gangseite).

Dieses charmante Erdgeschossobjekt mit historischer Gewölbedecke bietet genau das: zwei Räume – ein großzügiger Hauptraum und ein kleinerer Nebenraum – ideal für kreative Köpfe, Start-ups und stilbewusste Unternehmer:innen. Ob Raum für **Körperarbeit, Coaching** und **kreative Entfaltung, Grafikstudio, Beautysalon, technisches Büro, Fotowerkstatt** oder **Showroom** – hier entfaltet sich Ihr Konzept in einem Ambiente mit Charakter. Die Räume sind flexibel nutzbar, gut erreichbar und bieten eine besondere Atmosphäre, die Ihre Kund:innen oder Gäste beeindrucken wird.

Das Haus selbst ist ein Mietwohnhaus in Privatbesitz und hat insgesamt 3 Geschäfts/Bürolokale im Erdgeschoss.

Aufteilung & Infos:

- 2 Räume
- Vorraum
- Bad (mit Waschbecken)
- Zugang mit nur 2 Stufen über Hauseingang erreichbar
- unbefristetes Mietverhältnis
- Gang-WC
- Magenta im Haus eingeleitet
- derzeit kein KFZ Abstellplatz vorhanden
- Infrarotheizung

Umgebungsbeschreibung:

Top Lage sowie ideale öffentliche Verkehrsanbindung:

* **Straßenbahn 49** | Stationen Zieglergasse & Station Neubaugasse in 3 Minuten erreichbar (fährt zur U2/U3 Volkstheater, U6 Burggasse/Stadthalle)

* **U3** | Stationen Zieglergasse & Neubaugasse in 5 Minuten erreichbar

* **Bus 13A** | Station Westbahnstraße/Neubaugasse

* **Bus 48A** | Stationen Burgasse/Zieglergasse & Burgasse/Neubaugasse in 7 Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten und Top- Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Nähe: Hofer, SPAR, SPAR Gourmet, Radatz, Vom FASS, Felzl, Spittelberg Gastronomie, Zieglergasse Gastronomie, Café Wiener, Zur Stadt Krems, Beautysalon Zieglergasse, Pfarre Am Schottenfeld,...

Kosten:

Gesamtmiete: EUR 783,49 + 20% USt. = 940,55 EUR

Provision: EUR 2.351,37 +20 % USt. = 2.821.64 EUR

Kaution: EUR 2.821,65 EUR

FAGG-Hinweis:

Ich bitte Sie um Verständnis, dass ich aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständiger Angabe der Anschrift** bearbeiten können. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Zwischen dem Makler und dem Vermieter besteht ein **wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis**.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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