

## **Einzigartiges Geschäftslokal beim Naschmarkt – wo Stil auf Lage trifft**



Repräsentativer Eingangsbereich beim Naschmarkt

**Objektnummer: 3840\_186**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

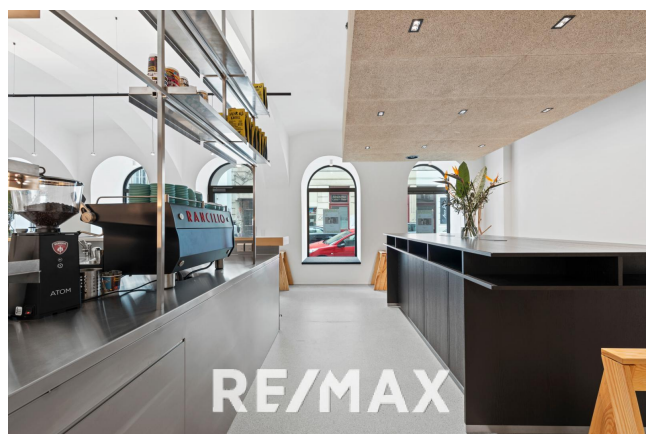
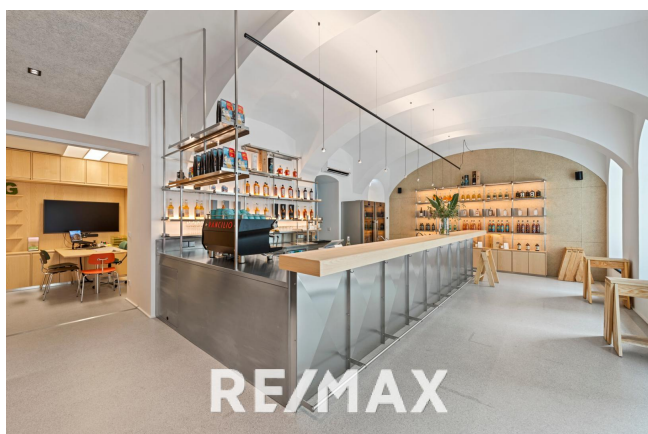
## Ihr Ansprechpartner



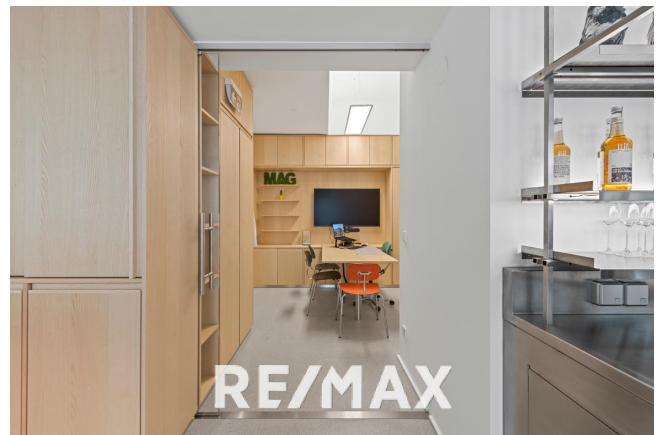
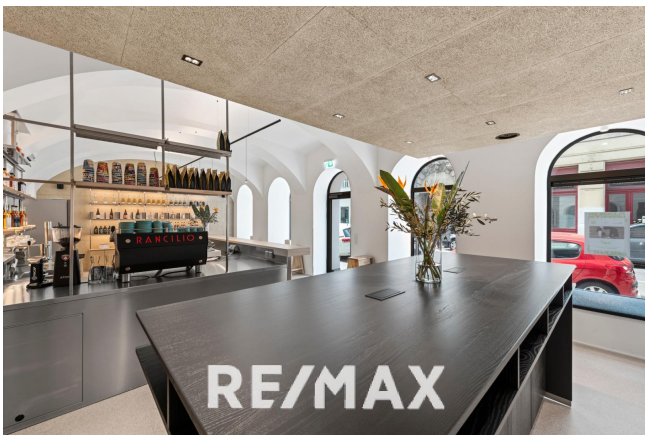
### Masoumeh Kern

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Geschäftslokal beim Naschmarkt – wo Stil auf Lage trifft

Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Nur wenige Schritte vom traditionsreichen Naschmarkt entfernt, präsentiert sich dieses hochwertig sanierte Geschäftslokal als ein Ort, an dem Architektur, Atmosphäre und Lage perfekt zusammenspielen.

Auf rund 85 m<sup>2</sup> entsteht ein Raumgefühl, das verbindet – **historischer Charme** trifft auf **modernes Design**. Gewölbedecken, Sichtestrich und maßgefertigte Tischlermöbel verleihen dem Objekt seinen unverwechselbaren Charakter.

Ob als **Showroom, Atelier, Boutique, Agentur, Büro oder Gastronomiebetrieb** – diese Fläche bietet Raum für Menschen mit Ideen, Stil und Anspruch.

Auch für Anleger stellt die Lage im 4. Bezirk eine wertbeständige Investition dar.

## Highlights auf einen Blick

- Ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche in 1040 Wien
- Toplage nahe Naschmarkt & U4 Kettenbrückengasse
- Eleganter Altbau mit Gewölbedecken & Sichtestrich
- Maßgefertigter Innenausbau & stilvolle Beleuchtung
- Praktische Aufteilung mit Büro, Teeküche & Dusche
- Zusätzlicher Lagerraum im Keller (trocken & gut nutzbar)
- Sofort verfügbar – kein Leerstand

## Raumaufteilung

- Verkaufsfläche / Bar: ca. 60,24 m<sup>2</sup>
- Besprechungsbereich: ca. 11,19 m<sup>2</sup>
- Büro: ca. 7,06 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche & WC: ca. 5,26 m<sup>2</sup>
- Waschraum: ca. 1,77 m<sup>2</sup>
- Lagerabteil im Keller

## Lage

Die **Kettenbrückengasse** zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Geschäftsadressen Wiens.

Das urbane Umfeld mit seinen Cafés, Boutiquen und Galerien zieht ein vielseitiges Publikum an.

Durch die unmittelbare Nähe zur **U4** und zur Innenstadt profitieren Unternehmer und Kunden



gleichermaßen von bester Erreichbarkeit und hoher Sichtbarkeit.

Ein Standort mit Persönlichkeit – und Zukunft.

### **Eckdaten**

- Kaufpreis: € 998.000 brutto (inkl. 20 % USt.)
- Betriebskosten: € 303,41 netto / Monat
- Nutzfläche: ca. 85 m<sup>2</sup> + Kellerlager
- Heizung: Gasetagenheizung
- Verfügbarkeit: nach Absprache

### **Besichtigung & Kontakt**

Sie möchten sich persönlich ein Bild machen? Sehr gerne!

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Bitte übermitteln Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail), damit wir Ihre Anfrage rasch und effizient bearbeiten können.

### **Anmerkung zur Vermietung**

Der Verkäufer bleibt als Mieter im Objekt. Die monatliche Miete beträgt € 3.000 netto. Ein entsprechender Mietvertrag wird im Zuge des Verkaufsabschlusses schriftlich fixiert.

### **Hinweis zu Nebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragung

3,0 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

### **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 20.63

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz A

wärmebeda

rf:

Faktor Ges 0.69

amtenergie

effizienz:

Klasse A+

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: