

**vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit Nebenräumen und  
Lagerfläche - top Lage am Mittersteig**



**Objektnummer: 10632**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	230,73 m²
<b>Bürofläche:</b>	230,73 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	809,86 €
<b>Kaltmiete</b>	2.434,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	325,33 €
<b>USt.:</b>	486,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.764,52 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gisi Backhausen**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal

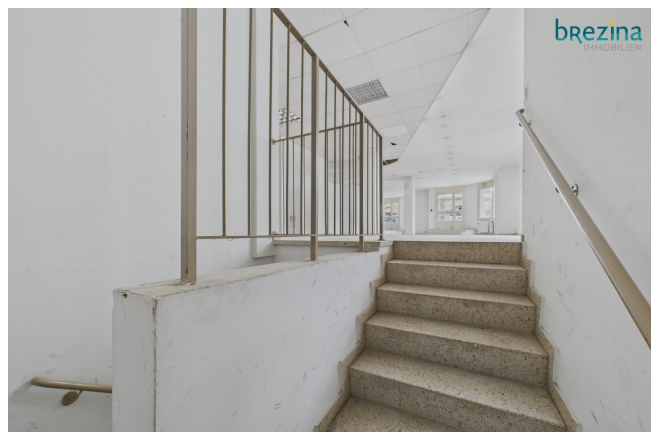


















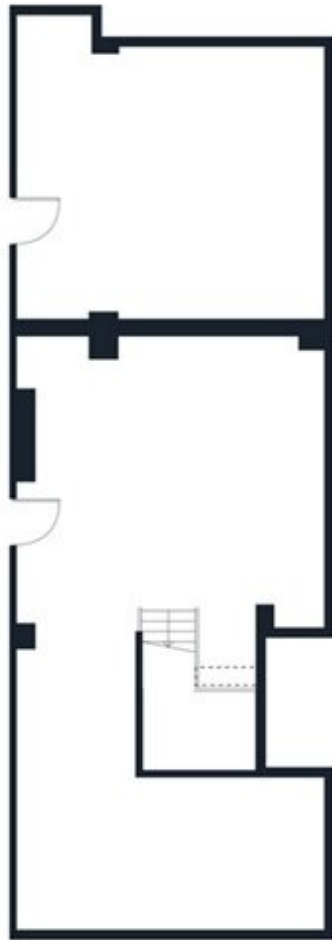






Etage 0





Etage -1

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Geschäftslokal, das bisher als Verkaufsfläche für KFZ-Teile genutzt wurde, steht nun zur Vermietung und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die weitläufigen Räume eignen sich ideal für Handel, Dienstleistung oder Lagerzwecke und überzeugen durch eine klare Raumstruktur sowie eine zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss.

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoss:**

- großes, offen gestaltetes Geschäftslokal
- separates Büro
- Abstellraum direkt neben dem Büro
- zwei WCs

### **untere Etage:**

- ein weiterer großer Raum, vielseitig nutzbar
- zusätzlicher Kellerraum für Lager oder sonstige Nutzung - welcher über den allgemeinen Kellergang erreichbar ist

## **Ausstattung:**

- teilweise Vinylböden
- Fernwärme
- WC Analgen und Waschbecken



### **Infrastruktur:**

- die nächste Straßenbahn Haltestelle Linie 1 und 62, in der Johann-Strauß-Gasse liegt nur ca. 7 Gehminuten (ca. 400–500 m) entfernt.
- eine weitere Bus-Haltestelle Leibenfrostgasse 13 A und 59 A ist sogar in etwa 2 Minuten zu Fuß (ca. 180 Meter) erreichbar.
- Durch diese gute Anbindung an Bus und Straßenbahn bestehen direkte Verkehrsverbindungen ins Stadtzentrum und zu anderen Bezirken (z. B. Buslinien 13A, 59A bzw. Straßenbahnlinie 62).
- In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte – typischerweise erreichbar innerhalb weniger Minuten zu Fuß, was die tägliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sehr komfortabel macht.
- Für Post- und Postdienstleistungen liegt eine nahe gelegene Filiale der Österreichische Post ca. 1,1 km entfernt— damit ist eine grundlegende postalische Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Versorgung & Einkauf: in der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein Supermarkt sowie der Second-Hand- und Möbel-/Haushaltswarenhandel carla Mittersteig — praktisch direkt vor der Haustür
- Der Bezirk (5. Wiener Gemeindebezirk, Margareten) bietet allgemein eine dichte urban-lokale Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistern auf kurzem Weg erreichbar.
- Straßen- und Gehweginfrastruktur: Die Straußengasse wurde 2024 umfassend saniert und im Zuge der Umgestaltung „klimafit“ neu gestaltet — mit verbessertem Gehsteig, neuen Bäumen und erhöhter Aufenthaltsqualität.

### **weitere Informationen:**

- Doppelmakler: JA

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- unbefristete Anmietung
- Die Kosten verstehen sich **ohne** Energie - Strom und Gas separat und nach Verbrauch!
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap