

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



bREZINA
IMMOBILIEN

Objektnummer: 10632

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

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

8.764,52 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



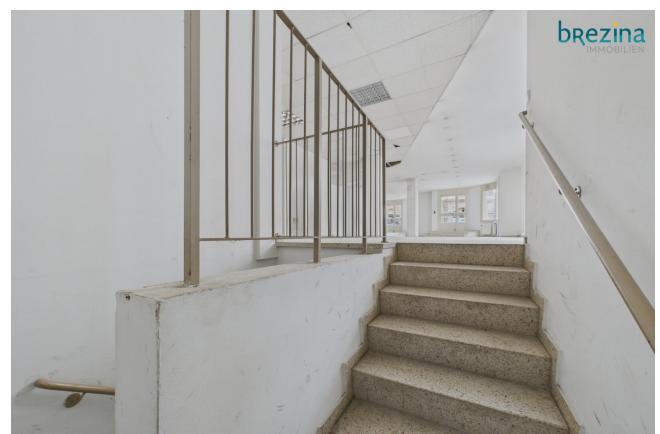
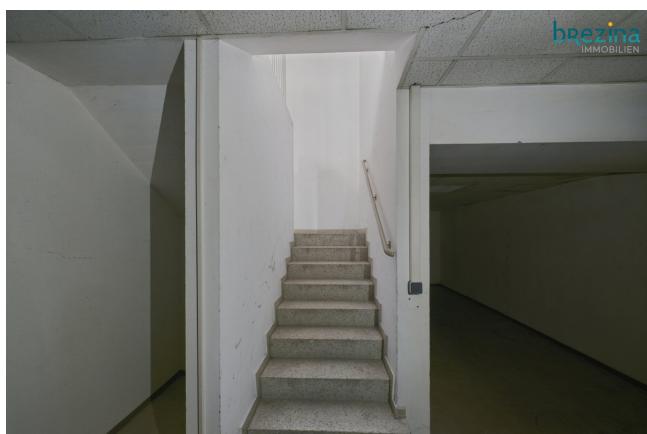
Gisi Backhausen

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











brezina
IMMOBILIEN

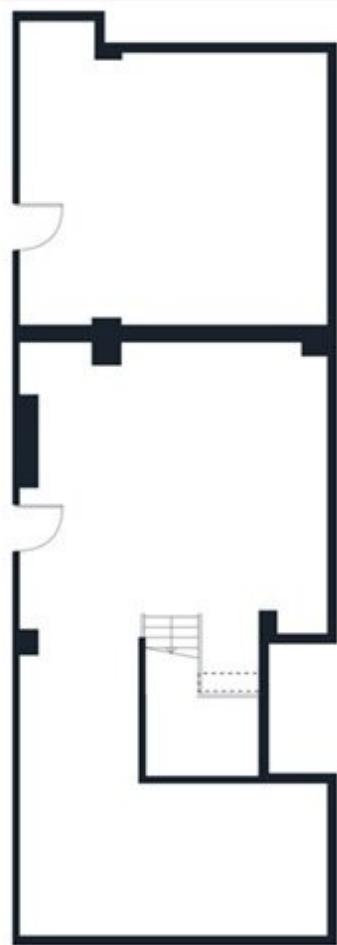


bRezina
IMMOBILIEN





bRezina
IMMOBILIEN



Etage -1

bRezina
IMMOBILIEN

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. Straßenbahnenlinie 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-/Haushaltwarenhandel 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 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