

Exklusives Geschäftslokal in bester Lage auf der Kärntner Straße



Objektnummer: 6274/158

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	387,00 m²

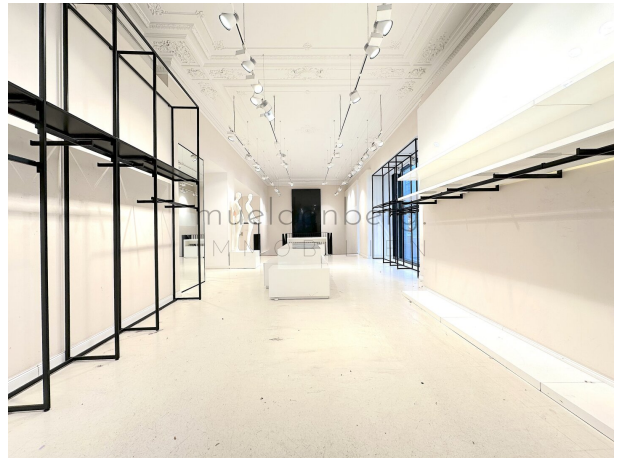
Ihr Ansprechpartner

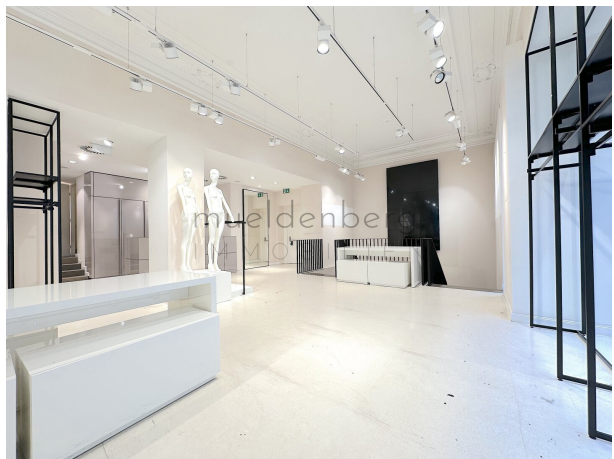
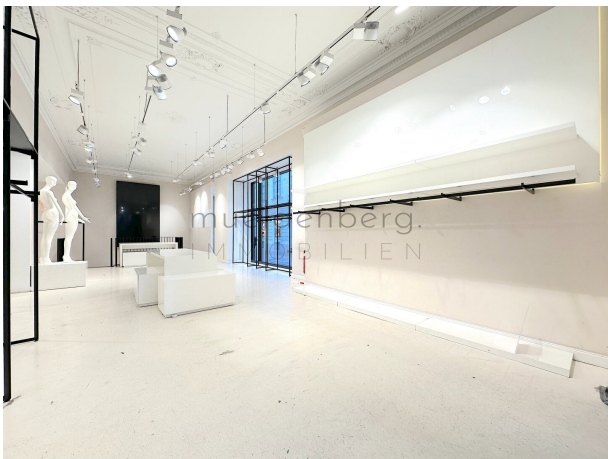
Mueldenberg Immobilien

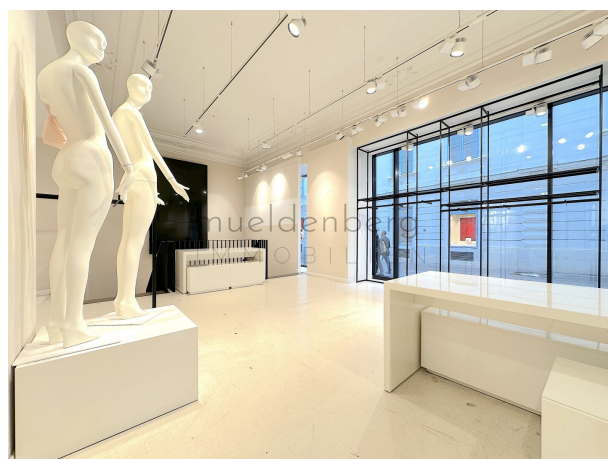
Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Bastei 14/3
1010 Wien

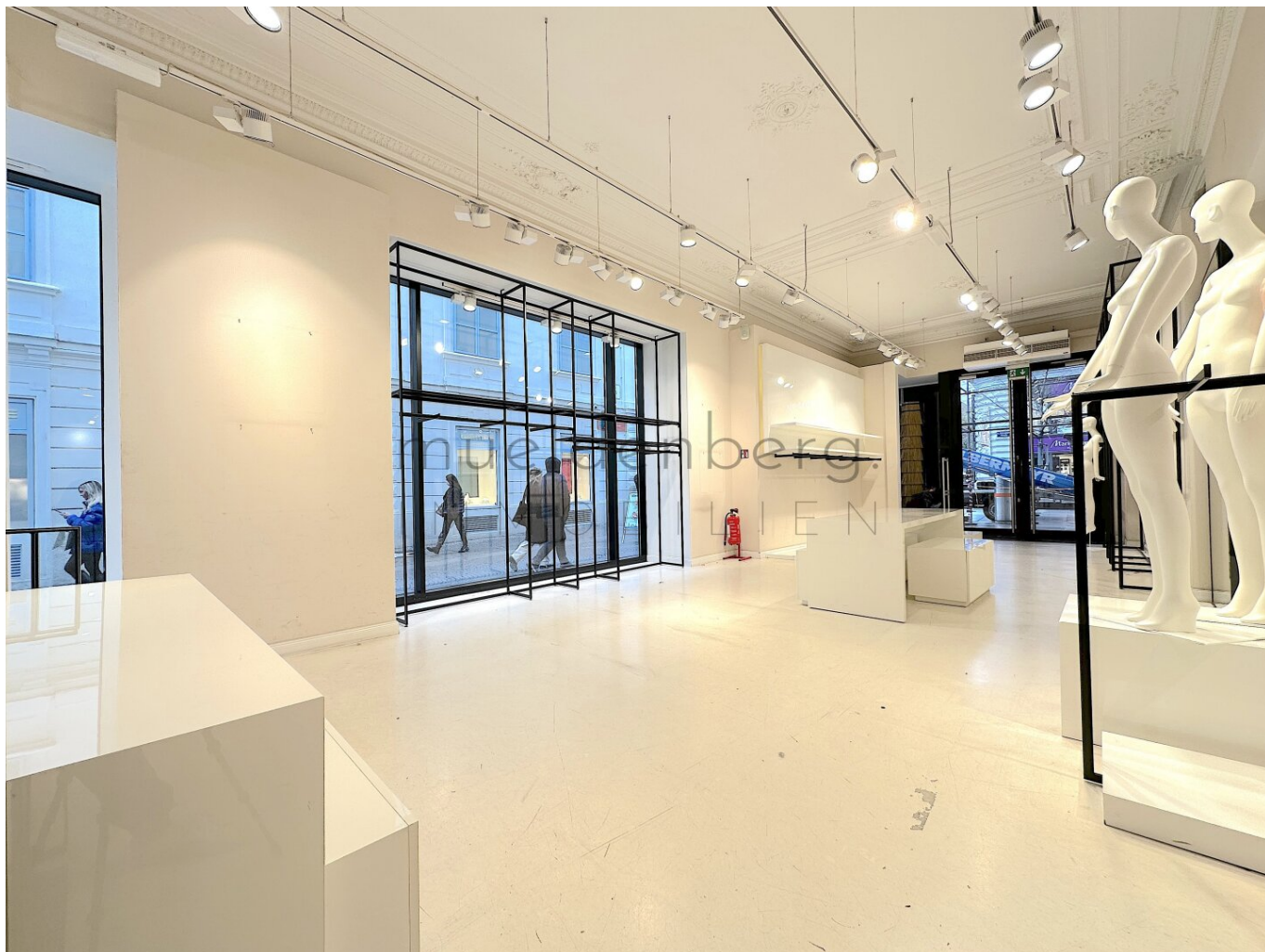
T +43 660 8 122 112

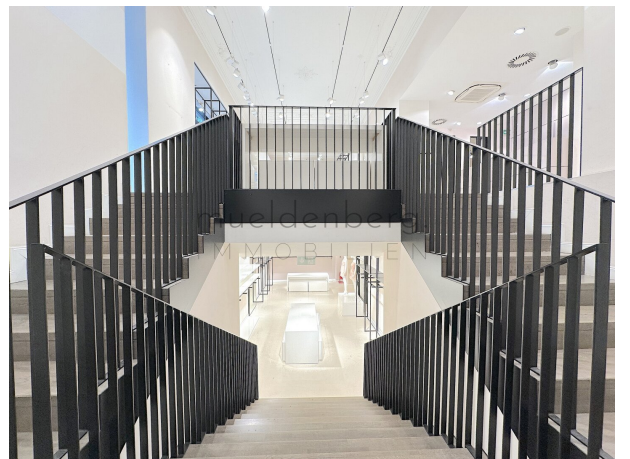
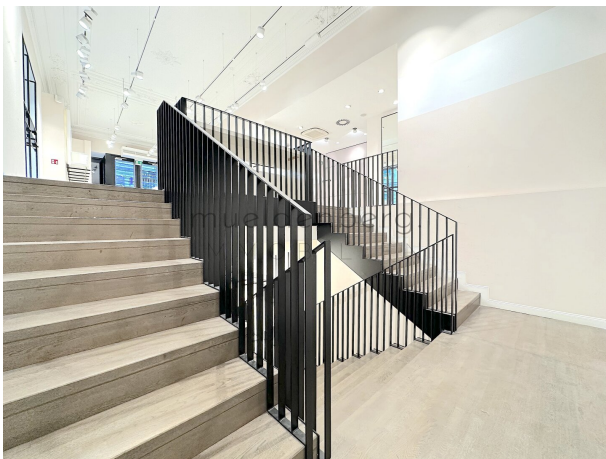
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

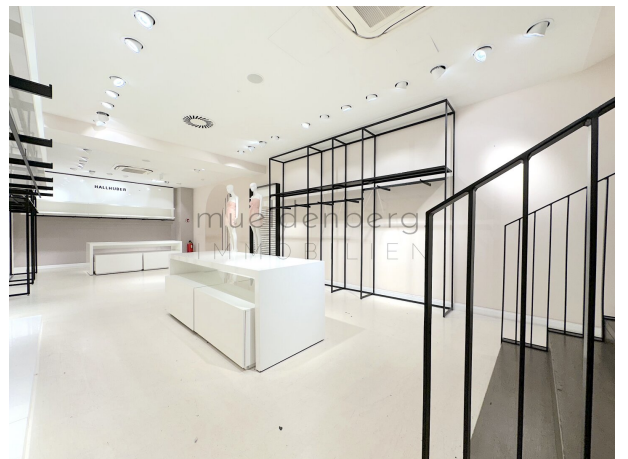
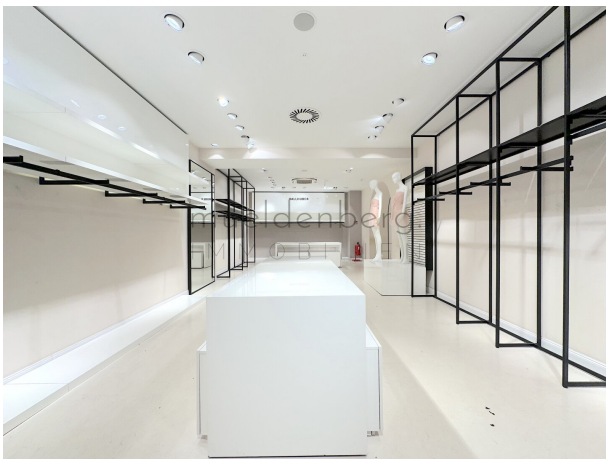




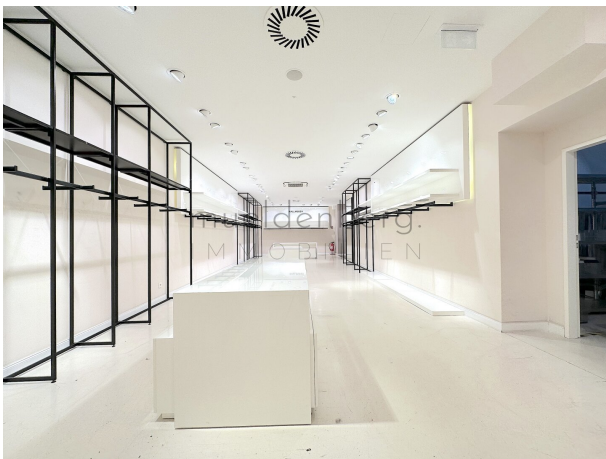


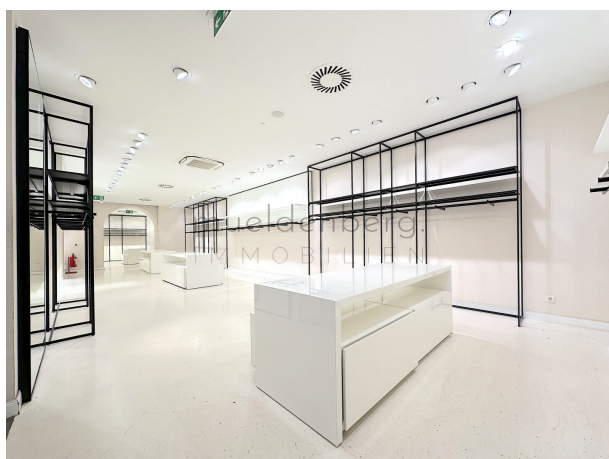


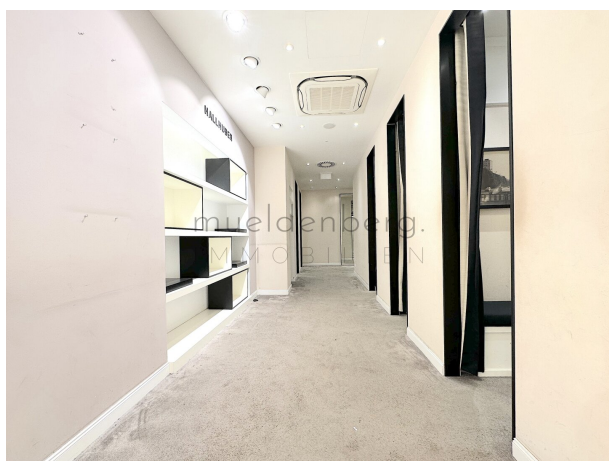




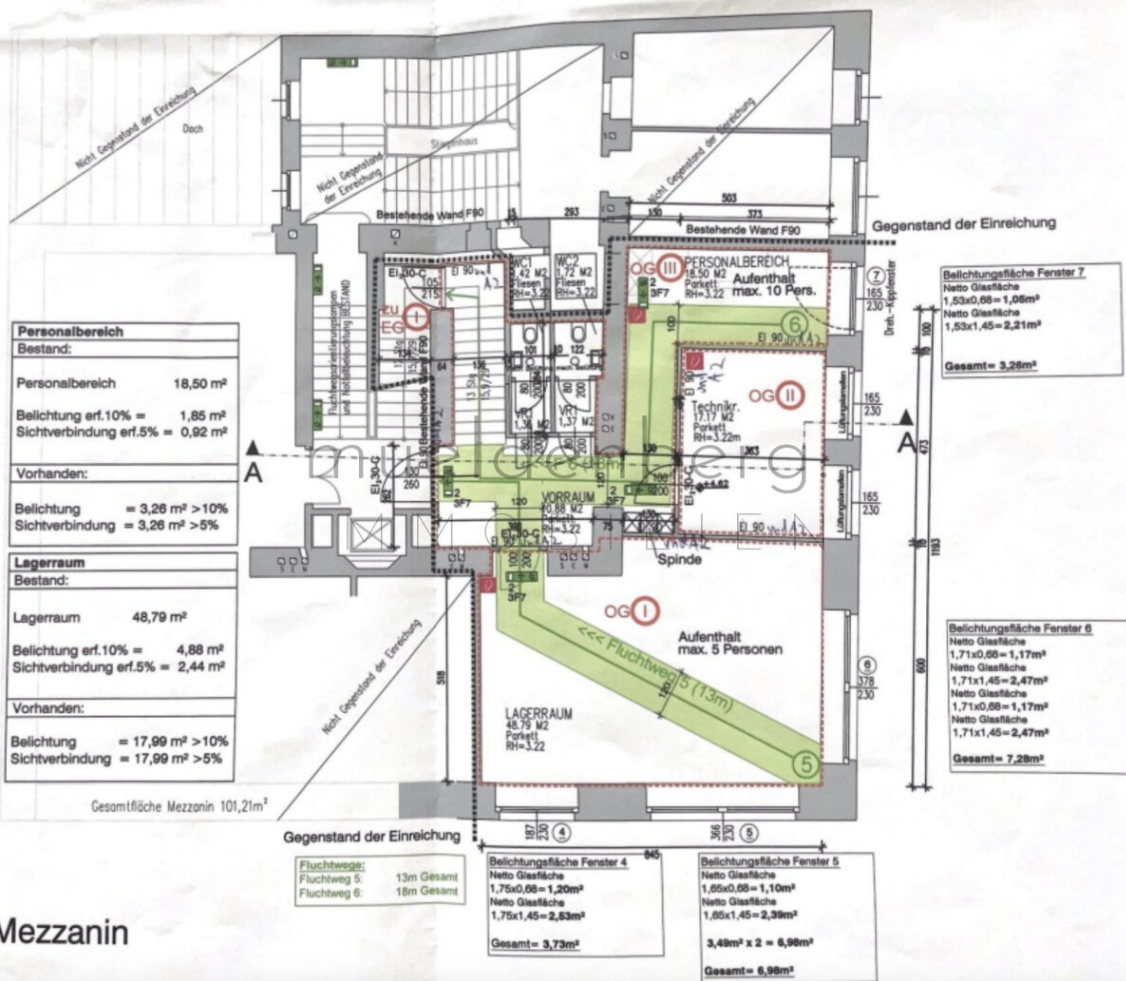








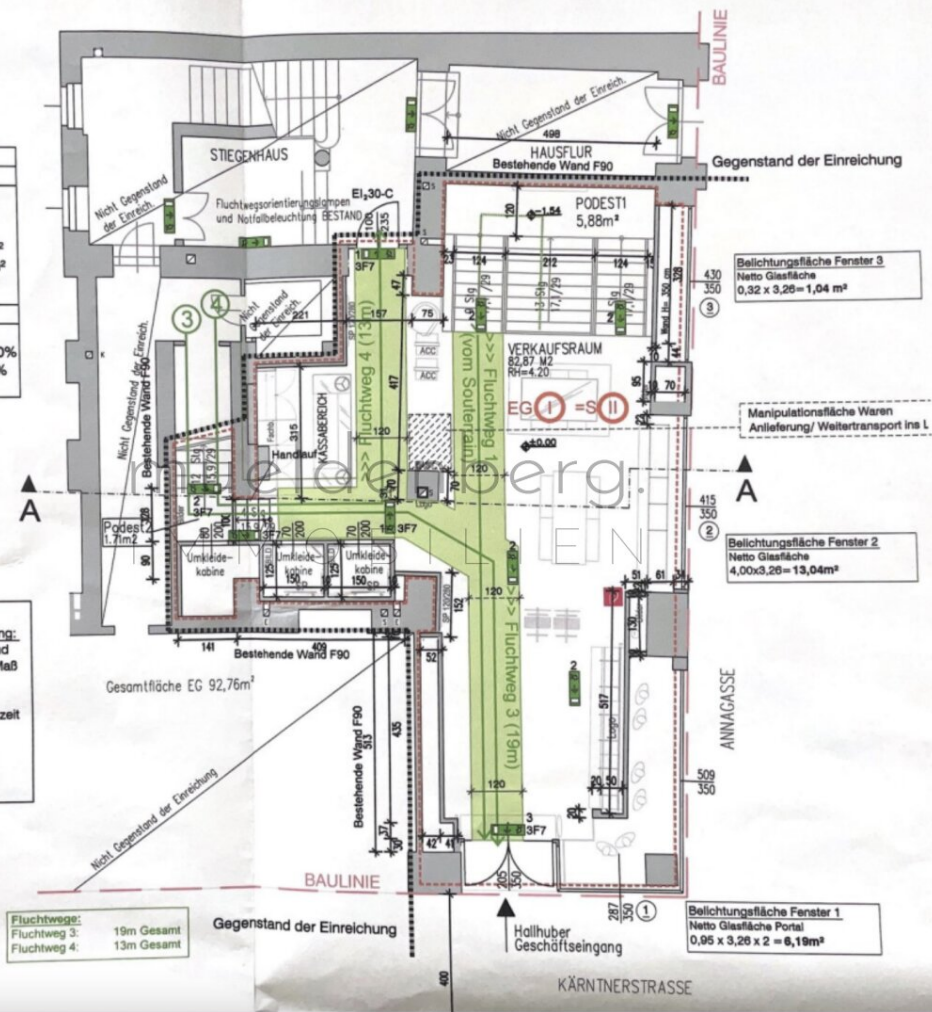


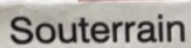


Mezzanin

Verkauf	
Bestand:	
Verkauf	82,87 m ²
Belichtung erf.10% =	8,28 m ²
Sichtverbindung erf.5% =	4,14 m ²
Vorhanden:	
Belichtung	= 20,27 m ² > 10%
Sichtverbindung	= 20,27 m ² > 5%

Verkaufsbereich:
 Belichtung, Sichtverbindung, Belüftung:
 In allen Räumen ist die Belichtung und Sichtverbindung in ausreichendem Maß gegeben
 Im Souterrain beträgt die Aufenthaltszeit nicht mehr als 2 Stunden
 Die Belüftung ist in allen Räumen ausreichend gegeben





Objektbeschreibung

GESCHÄFTSLOKAL IN BESTER LAGE

Diese außergewöhnliche Gelegenheit sollten Sie keinesfalls verpassen, da Geschäftslokale mitten in der Wiener Innenstadt, entlang einer der begehrtesten Einkaufsstraßen, äußerst rar sind. Das Ecklokal befindet sich zwischen der Wiener Staatsoper und dem Stephansdom, dem ikonischen Wahrzeichen der Stadt. Die prominente Kärntner Straße zieht zu jeder Tageszeit zahlreiche Besucher an und beherbergt renommierte Marken sowie bedeutende Kaufhäuser wie P&C und den exklusiven "Steffl" Department Store.

Grundsätzlich sind alle Nutzungsmöglichkeiten in dieser Geschäftsfläche denkbar. Von Einzelhandel im Bekleidungsbereich bis hin zur Gastronomie – wobei im letzteren Fall ein belüftungstechnisches Konzept vorgelegt werden muss.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Souterrain und das Mezzanin und bietet eine Gesamtnutzfläche von etwa 387 m²:

- Erdgeschoss: ca. 92,76 m²
- Souterrain: ca. 192,87 m²
- Mezzanin: ca. 101,21 m²

Diese einmalige Fläche ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich als eine herausragende Investitionsmöglichkeit an einem der exklusivsten Standorte in Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.