

**Fantastische großzügige Geschäftsfläche auf 2 Ebenen im
quasi Erstbezug*** KEIN GASTRO ! *****



Entwurf



Fassade nachher

Objektnummer: 7061

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	270,00 m²
Kaltmiete (netto)	5.749,17 €
Kaltmiete	6.393,58 €
Miete / m²	21,29 €
Betriebskosten:	644,41 €
Heizkosten:	774,59 €
USt.:	1.433,63 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

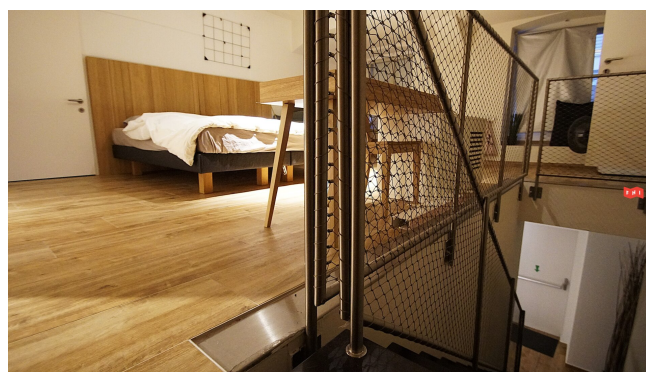


Christian Kreamsner

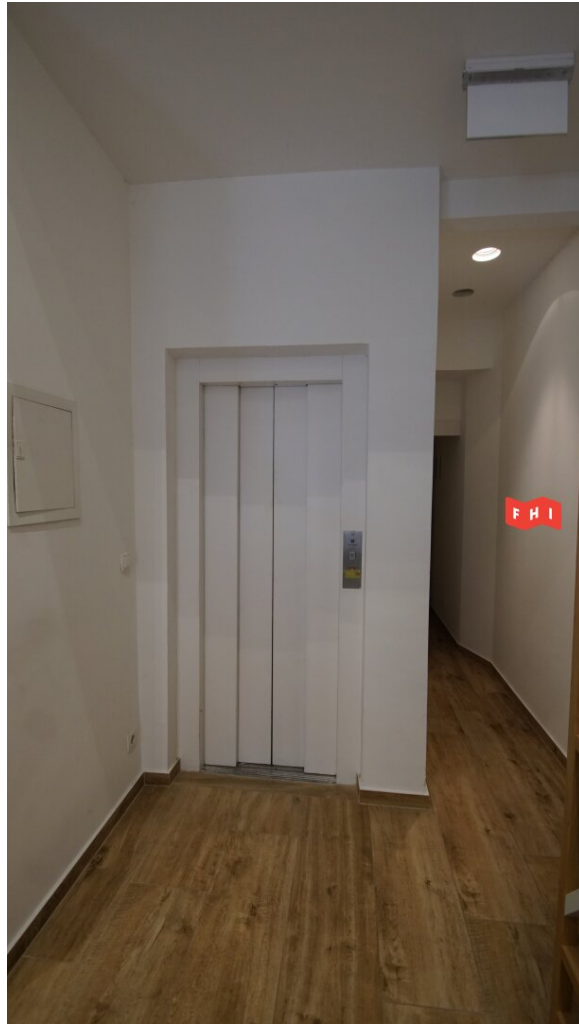
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 96
H +43 699 107 493 39

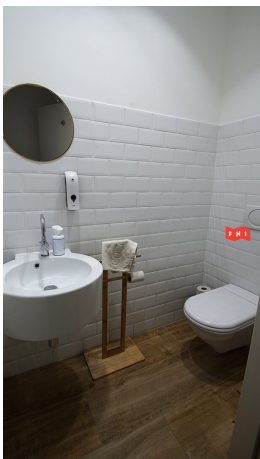














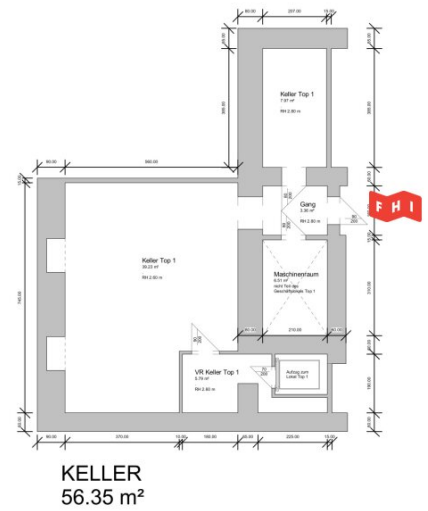
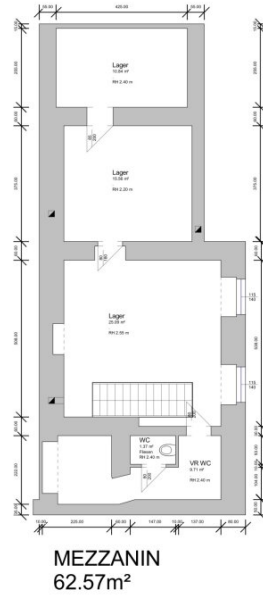
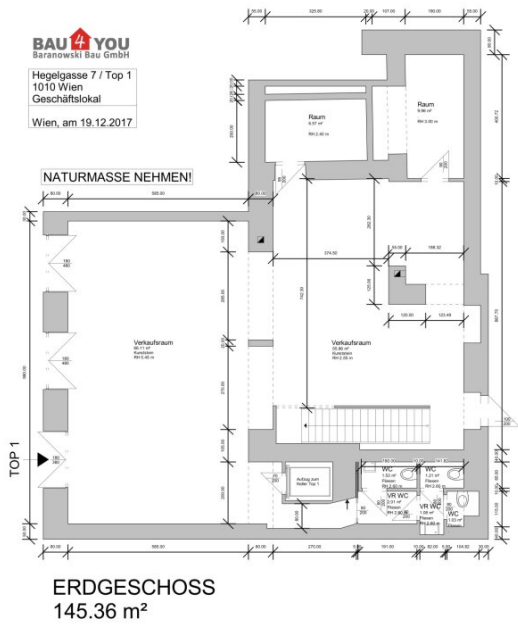


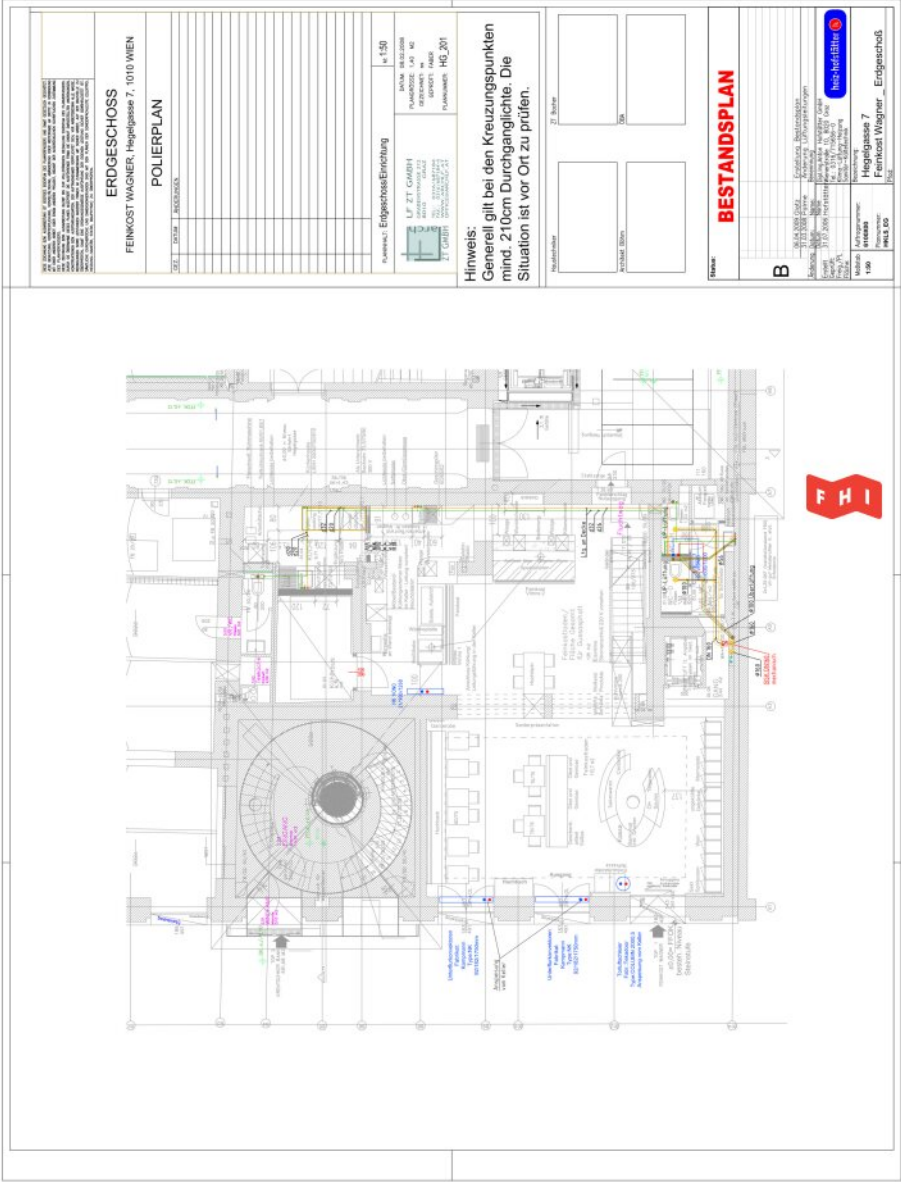
HEGELGASSE

JOHANNESGASSE



PARTERRE





FEINKOST WAGNER, HEGELGASSE 7, 1010 WIEN
ERDGESCHOSS
POLIERPLAN

FEINKOST WAGNER, Hegelgasse 7, 1010 WIEN
POLIERPLAN

NO.	NAME	BEZUGSZEICHEN
1	1. OG	1. OG
2	2. OG	2. OG
3	3. OG	3. OG
4	4. OG	4. OG
5	5. OG	5. OG
6	6. OG	6. OG
7	7. OG	7. OG
8	8. OG	8. OG
9	9. OG	9. OG
10	10. OG	10. OG
11	11. OG	11. OG
12	12. OG	12. OG
13	13. OG	13. OG
14	14. OG	14. OG
15	15. OG	15. OG
16	16. OG	16. OG
17	17. OG	17. OG
18	18. OG	18. OG
19	19. OG	19. OG
20	20. OG	20. OG
21	21. OG	21. OG
22	22. OG	22. OG
23	23. OG	23. OG
24	24. OG	24. OG
25	25. OG	25. OG
26	26. OG	26. OG
27	27. OG	27. OG
28	28. OG	28. OG
29	29. OG	29. OG
30	30. OG	30. OG
31	31. OG	31. OG
32	32. OG	32. OG
33	33. OG	33. OG
34	34. OG	34. OG
35	35. OG	35. OG
36	36. OG	36. OG
37	37. OG	37. OG
38	38. OG	38. OG
39	39. OG	39. OG
40	40. OG	40. OG
41	41. OG	41. OG
42	42. OG	42. OG
43	43. OG	43. OG
44	44. OG	44. OG
45	45. OG	45. OG
46	46. OG	46. OG
47	47. OG	47. OG
48	48. OG	48. OG
49	49. OG	49. OG
50	50. OG	50. OG
51	51. OG	51. OG
52	52. OG	52. OG
53	53. OG	53. OG
54	54. OG	54. OG
55	55. OG	55. OG
56	56. OG	56. OG
57	57. OG	57. OG
58	58. OG	58. OG
59	59. OG	59. OG
60	60. OG	60. OG
61	61. OG	61. OG
62	62. OG	62. OG
63	63. OG	63. OG
64	64. OG	64. OG
65	65. OG	65. OG
66	66. OG	66. OG
67	67. OG	67. OG
68	68. OG	68. OG
69	69. OG	69. OG
70	70. OG	70. OG
71	71. OG	71. OG
72	72. OG	72. OG
73	73. OG	73. OG
74	74. OG	74. OG
75	75. OG	75. OG
76	76. OG	76. OG
77	77. OG	77. OG
78	78. OG	78. OG
79	79. OG	79. OG
80	80. OG	80. OG
81	81. OG	81. OG
82	82. OG	82. OG
83	83. OG	83. OG
84	84. OG	84. OG
85	85. OG	85. OG
86	86. OG	86. OG
87	87. OG	87. OG
88	88. OG	88. OG
89	89. OG	89. OG
90	90. OG	90. OG
91	91. OG	91. OG
92	92. OG	92. OG
93	93. OG	93. OG
94	94. OG	94. OG
95	95. OG	95. OG
96	96. OG	96. OG
97	97. OG	97. OG
98	98. OG	98. OG
99	99. OG	99. OG
100	100. OG	100. OG

FEINKOST WAGNER, Hegelgasse 7, 1010 WIEN
POLIERPLAN

Hinweis:
Generell gilt bei den Kreuzungspunkten
mind. 210cm Durchgängigkeit. Die
Situation ist vor Ort zu prüfen.

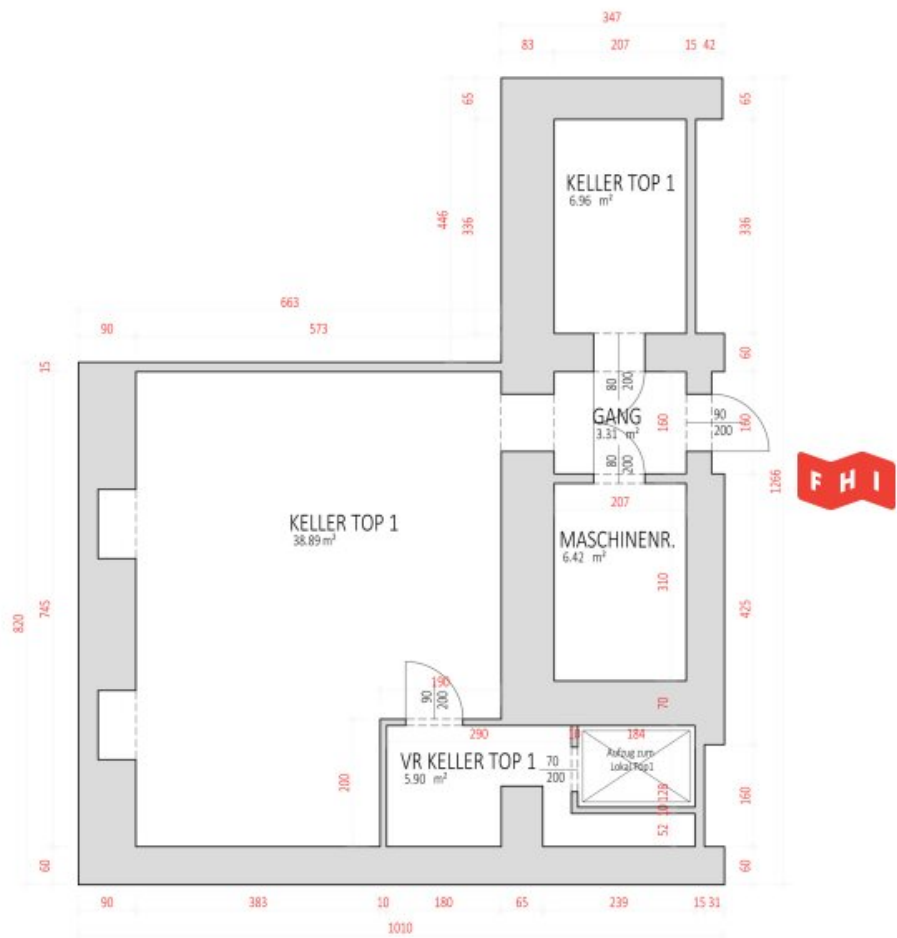
1. OG	2. OG
3. OG	4. OG
5. OG	6. OG
7. OG	8. OG
9. OG	10. OG
11. OG	12. OG
13. OG	14. OG
15. OG	16. OG
17. OG	18. OG
19. OG	20. OG
21. OG	22. OG
23. OG	24. OG
25. OG	26. OG
27. OG	28. OG
29. OG	30. OG
31. OG	32. OG
33. OG	34. OG
35. OG	36. OG
37. OG	38. OG
39. OG	40. OG
41. OG	42. OG
43. OG	44. OG
45. OG	46. OG
47. OG	48. OG
49. OG	50. OG
51. OG	52. OG
53. OG	54. OG
55. OG	56. OG
57. OG	58. OG
59. OG	60. OG
61. OG	62. OG
63. OG	64. OG
65. OG	66. OG
67. OG	68. OG
69. OG	70. OG
71. OG	72. OG
73. OG	74. OG
75. OG	76. OG
77. OG	78. OG
79. OG	80. OG
81. OG	82. OG
83. OG	84. OG
85. OG	86. OG
87. OG	88. OG
89. OG	90. OG
91. OG	92. OG
93. OG	94. OG
95. OG	96. OG
97. OG	98. OG
99. OG	100. OG

Hinweis:
Generell gilt bei den Kreuzungspunkten
mind. 210cm Durchgängigkeit. Die
Situation ist vor Ort zu prüfen.

1. OG	2. OG
3. OG	4. OG
5. OG	6. OG
7. OG	8. OG
9. OG	10. OG
11. OG	12. OG
13. OG	14. OG
15. OG	16. OG
17. OG	18. OG
19. OG	20. OG
21. OG	22. OG
23. OG	24. OG
25. OG	26. OG
27. OG	28. OG
29. OG	30. OG
31. OG	32. OG
33. OG	34. OG
35. OG	36. OG
37. OG	38. OG
39. OG	40. OG
41. OG	42. OG
43. OG	44. OG
45. OG	46. OG
47. OG	48. OG
49. OG	50. OG
51. OG	52. OG
53. OG	54. OG
55. OG	56. OG
57. OG	58. OG
59. OG	60. OG
61. OG	62. OG
63. OG	64. OG
65. OG	66. OG
67. OG	68. OG
69. OG	70. OG
71. OG	72. OG
73. OG	74. OG
75. OG	76. OG
77. OG	78. OG
79. OG	80. OG
81. OG	82. OG
83. OG	84. OG
85. OG	86. OG
87. OG	88. OG
89. OG	90. OG
91. OG	92. OG
93. OG	94. OG
95. OG	96. OG
97. OG	98. OG
99. OG	100. OG

Hinweis:
Generell gilt bei den Kreuzungspunkten
mind. 210cm Durchgängigkeit. Die
Situation ist vor Ort zu prüfen.

JOHANNESGASSE



KELLER

1. OG (1st Floor) Details:

- LAGER 1 (Top):** 10.49 m²
- LAGER 2 (Middle):** 13.43 m², RH = 224
- LAGER 3 (Bottom):** 27.37 m², RH = 255
- WC:** 1.35 m²
- VR WC:** 10.32 m²
- Staircase:** Geländer Höhe 1 m

Dimensions and Room Numbers:

- Overall dimensions: 55m x 538m (top), 57m x 426m (right), 1524m x 834m (bottom).
- Room numbers: 398, 338, 639, 519, 504, 226, 138, 75, 150, 93, 30, 103, 137, 106, 317, 104, 35, 216, 40, 115, 140, 519, 115, 140, 63, 872.



MEZZANIN

Objektbeschreibung

Zur sofortigen, unbefristeten Hauptmiete gelangt ein elegantes, mit hochwertigen Materialien ausgestattetes, großzügiges Geschäftslokal in ausgezeichneter Innenstadtlage. Das Geschäftslokal wurde vom derzeitigen Betreiber vor 3 Jahren komplett saniert und verfügt durchgehend über sehr hochwertige Ausstattung. 4m hohe Auslagenflächen garantieren eine gute Sichtbarkeit und auch die Hauptverkaufsfläche auf Straßenebene verfügt über 5m Raumhöhe. Ein Lift führt ins das Untergeschoss, welches derzeit als Lager Verwendung findet. Eine Treppe führt in das Obergeschoss mit Wohnzimmer- bzw. Schlafzimmeratmosphäre mit Badezimmer und WC en suite. Eine neue geschmackvolle Küche mit allen Geräten, sowie ein angrenzender Aufenthaltsraum kompletieren das außergewöhnliche Gewerbeobjekt in bester Innenstadtlage. Die Investitionsablässe von 125.000,-- versteht sich als **Verhandlungsbasis**.

Aufteilung:

EG: Straßenseitiges Geschäftslokal, Küche mit allen Geräten, Aufenthaltsraum, Nassräume und WC's (Damen/Herren), Lagerfläche, Treppe ins Obergeschoss

OG: Verkaufsraum (derzeit als Schlafzimmer eingerichtet) mit anschließendem Bad & WC, großzügige Lagerräume

UG: großzügige Lagerflächen mit Geschäftsinternem Lift erreichbar

Insgesamt 6 Fluchtwege

Ausstattung:

geölte Landhausdielen auf der gesamten Fläche, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Internet, Waschräume und WC-Anlagen samt Urinal, Kristalluster, Shopbeleuchtung, großzügige Auslagenflächen u.v.m.

Lage:

sehr zentrale Lage unweit des Ronachers in der Johannesgasse mit hoher Kundenfrequenz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zahlreiche Gastronomiebetriebe

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap