

## **Attraktives Geschäftslokal in Bestlage am Nussdorfer Platz – unbefristet zur Vermietung**



**Objektnummer: 5288**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	240,28 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.296,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,49 €
<b>USt.:</b>	659,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.867,36 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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



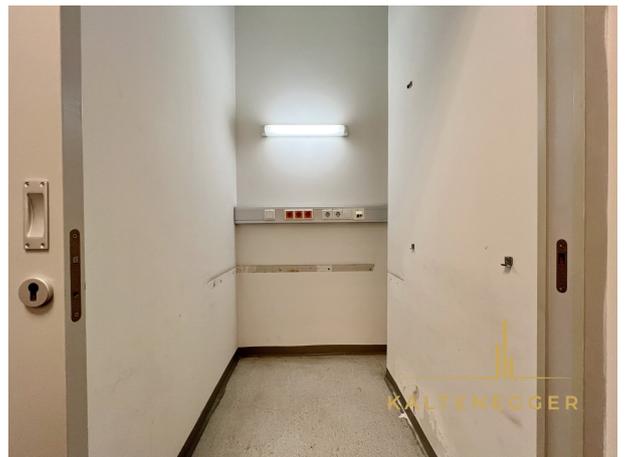










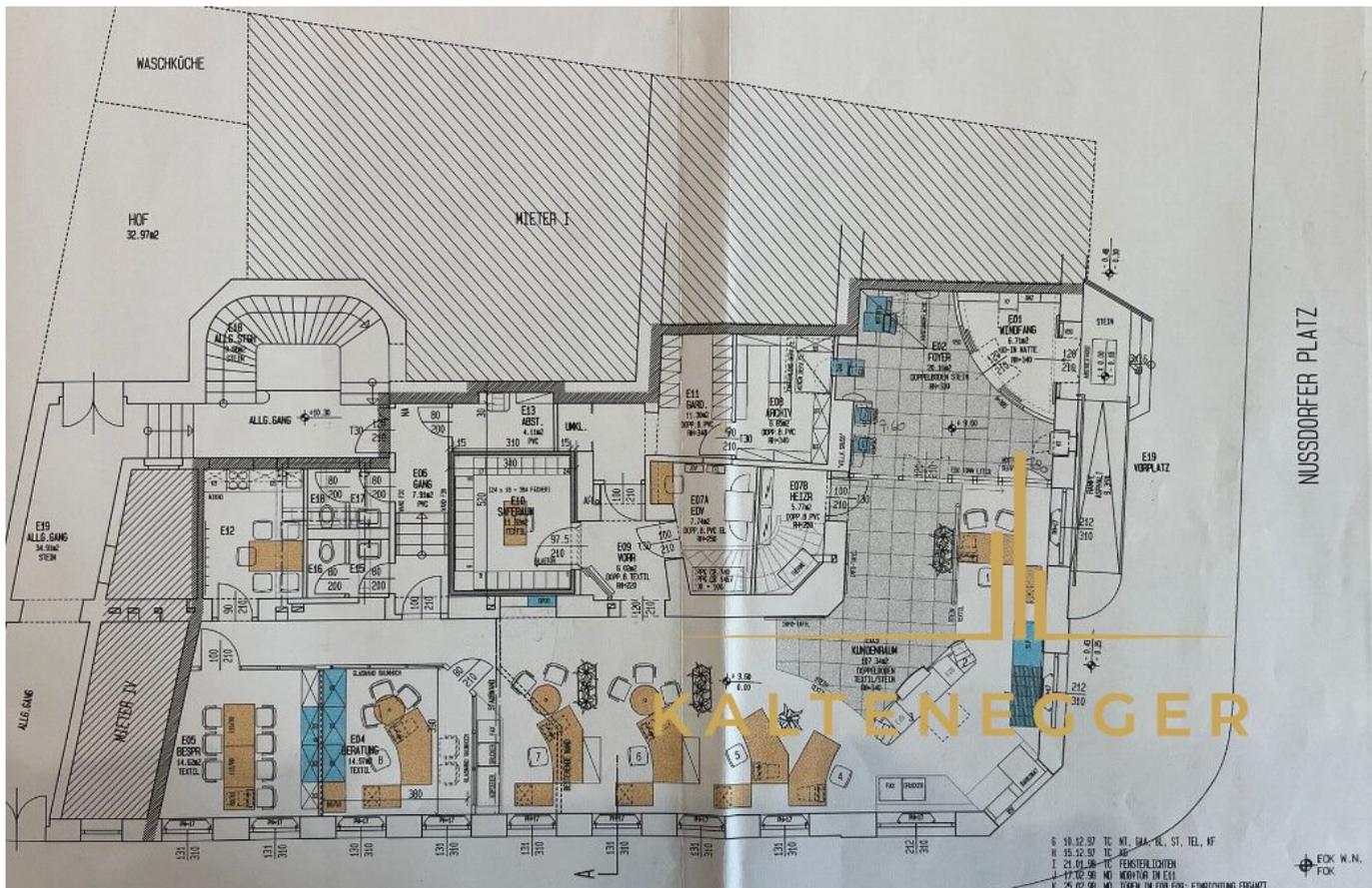












NUSSDORFER PLATZ

KALTENECKER

6: 10.02.89 TC: NT, BA, PL, ST, TEL, NF  
 7: 15.02.89 TC: BA  
 8: 24.01.89 TC: FENSTERLICHEN  
 9: 17.02.89 ND: KONTAKT IN E11  
 10: 25.02.89 ND: TÜRER IN E04, E05; EMPFANGUNG ERHABT

FOK W.N.  
 FOK

## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine ehemalige Filiale der **Bank Austria** in **Bestlage am Nussdorfer Platz**. Das **repräsentative Geschäftslokal** bietet auf rund **240 m<sup>2</sup>** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

### HIGHLIGHTS DES OBJEKTES:

- **Fläche:** ca. **240 m<sup>2</sup>**
- **Großzügige Fensterfronten** für optimale Sichtbarkeit und natürliche Belichtung
- **Barrierefreier Zugang:** Elektrische Eingangstür mit Windfang für bequemen Zutritt
- **Zusätzlicher Zugang** über das Stiegenhaus
- **Begehbarer Tresor (ca. 11,32 m<sup>2</sup>)** – vielseitig nutzbar (z. B. Lager oder Archiv)
- **Sanitäranlagen:** Getrennte Damen- und Herren-Toiletten
- **Teeküche:** Praktisch für Mitarbeiterpausen
- **Einlagerungsräume** für zusätzlichen Stauraum
- **Technikraum** für EDV und Haustechnik
- **Klimatisierung:** Teilklimatisiert für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen
- **Kellerabteil:** Großzügiges Kellerabteil mit ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzlicher Lagerfläche

## **VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Das Geschäftslokal eignet sich ideal für unterschiedliche Branchen, darunter:

- **Einzelhandel**
- **Büro- oder Dienstleistungsbetriebe**
- **Praxisräume für Ärzte oder Therapeuten**
- **Ausstellungsflächen oder Showrooms**
- **Fitnessstudio**
- **und vieles mehr!**

## **LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR:**

Der **Nussdorfer Platz im 19. Bezirk** besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Passantenfrequenz. Die zentrale Lage bietet sowohl für Geschäftskunden als auch für Laufkundschaft optimale Bedingungen.

### **Perfekte Anbindung:**

- **Direkt vor der Haustüre: Straßenbahnlinie D**, die in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum und zu den wichtigen U-Bahn-Anschlüssen führt
- **Bahnhof Heiligenstadt:** Ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt Wiens mit S-Bahn-, Regional- und U-Bahn-Verbindungen
- **Gute Erreichbarkeit mit dem Auto:** Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung

### **Attraktive Umgebung:**

Döbling erstreckt sich vom Wienerwald mit den beliebten Ausflugszielen **Kahlenberg und Leopoldsberg** bis hinunter zur Donau und zum Donaukanal. Die Region ist bekannt für ihre traditionellen **Heurigen**, die Einheimische wie Touristen anziehen.

Neben den charmanten Weinlokalen konnte sich in Döbling auch eine **vielfältige Wirtschaftstätigkeit** entlang der Krottenbach-, Billroth-, Heiligenstädter und Döblinger Hauptstraße etablieren. In Kombination mit einer ausgezeichneten Wohnqualität sorgt dies für eine dynamische und kaufkräftige Umgebung.

Der nahegelegene **Bahnhof Heiligenstadt** zählt zu den wichtigsten Verkehrspunkten Wiens und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen. **Nussdorf selbst** überzeugt mit einem harmonischen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, wodurch das Viertel eine hohe Anziehungskraft für Kunden und Besucher genießt.

### **ENERGIEAUSWEIS:**

Der Vermieter wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises gemäß **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)** schriftlich informiert. Der erforderliche Energieausweis wurde sachgemäß vorgelegt.

- **Energieeffizienzkennzahl: E**
  
- **HWB-ref: 189,5 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **FAZIT:**

Dieses Geschäftslokal bietet eine **einzigartige Gelegenheit**, sich an einem **attraktiven und gut frequentierten Standort** niederzulassen. Dank der **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten** und der **erstklassigen Infrastruktur** eignet sich das Objekt für zahlreiche Geschäftsideen.