

Ihr perfekter Standort in 1080 Wien



Symbolfoto!

Objektnummer: 25628

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefstädter Straße 14
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	95,00 m ²
Gesamtfläche:	95,00 m ²
Bürofläche:	95,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	2.100,00 €
Miete / m ²	17,37 €
Betriebskosten:	450,00 €
USt.:	420,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



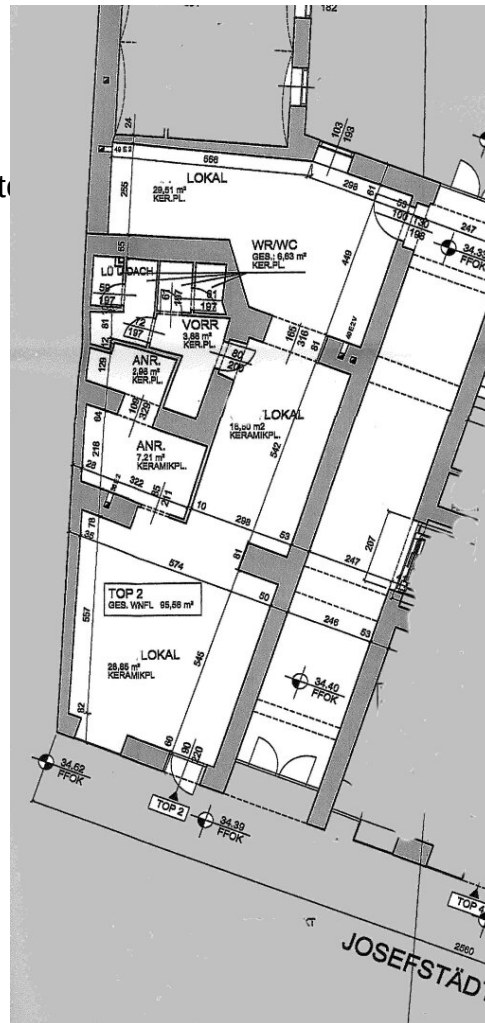
Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16

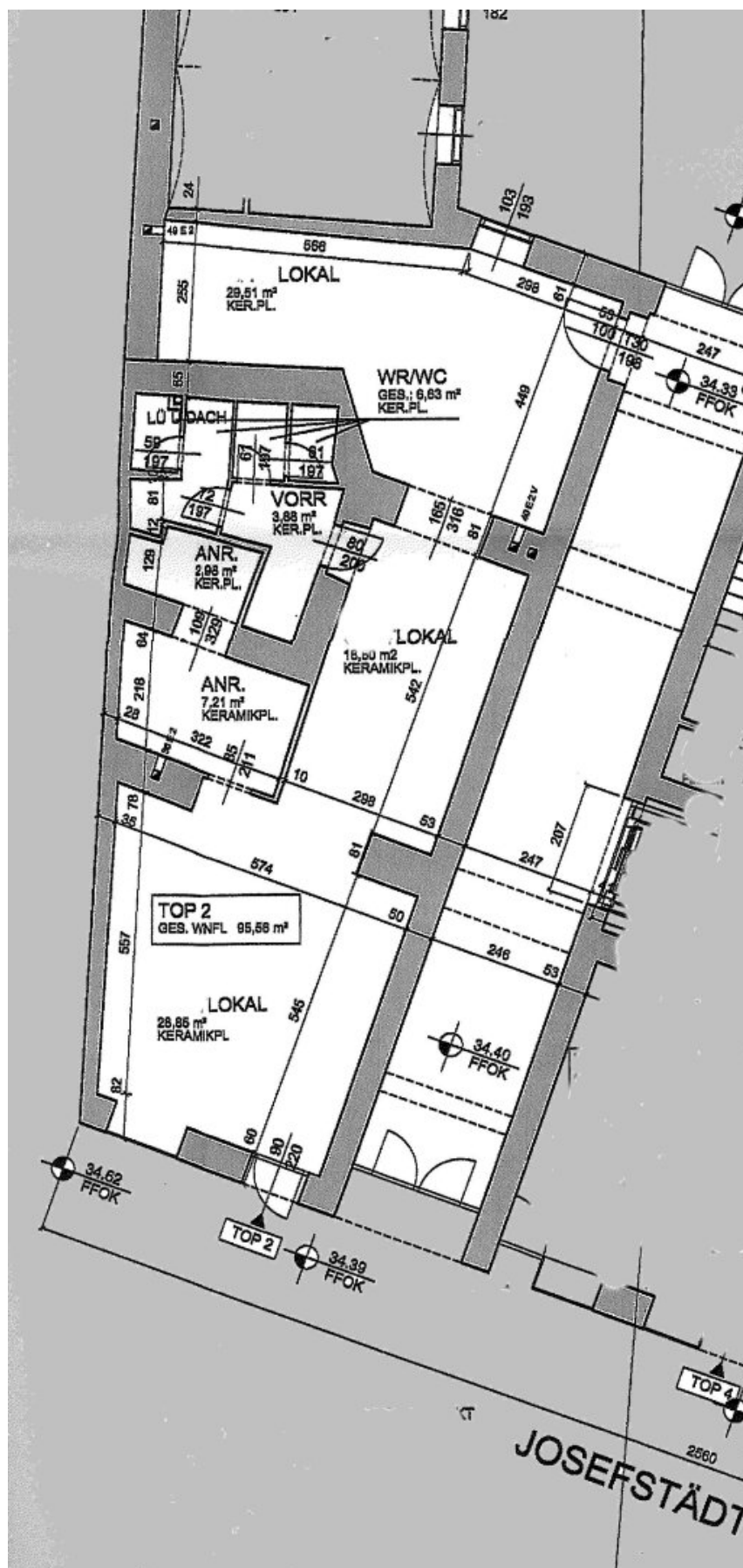
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.



chtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Weitere interessante Objekte auf unserer Homepage - www.wertimmobilien.at

KEINE Gastronomie möglich!

Lage

Das zur Vermietung stehende Geschäftslokal befindet sich in einer bevorzugten Lage im 8. Bezirk in Wien, in der Josefstädter Straße 14.

Diese Gegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und das überdurchschnittlich hohe Nettoeinkommen ihrer Bewohner, was sie zu einem idealen Standort für gehobene Geschäftskonzepte macht.

Ausstattung und Zustand

Das Lokal ist derzeit absolut **voll sanierungsbedürftig**, bietet jedoch viel Potenzial für eine maßgeschneiderte Gestaltung.

Zu den erforderlichen Arbeiten gehören z.B. die Erneuerung von Bodenbelägen, Heizung, Wänden und Elektro-/Sanitäranlagen.

In der begehrten Josefstädter Straße im 8. Wiener Gemeindebezirk kommt ein rund 90 m² großes Geschäftslokal zur Vermietung.

Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage nahe der Innenstadt** und bietet nach einer umfassenden Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit, ein Geschäftslokal in dieser frequentierten Gegend ganz nach eigenen Vorstellungen im Inneren zu gestalten.

Lagebeschreibung

Die Lage des Objekts in der Josefstadt überzeugt durch ihre **Nähe zum Stadtzentrum** und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Josefstädter Straße ist eine belebte Einkaufsstraße mit hoher Fußgängerfrequenz, was für reichlich Laufkundschaft sorgt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und das bekannte *Theater in der Josefstadt*, wodurch zusätzlicher Publikumsverkehr generiert wird. **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die U-Bahn-Linien U2 (Station *Rathaus*) und U6 (Station *Josefstädter Straße*) sind schnell erreichbar. Ebenso halten mehrere Straßenbahnlinien (2, 5, 33) und der Bus 13A in der Nähe, wodurch Kunden und Mitarbeiter das Lokal bequem aus allen Richtungen erreichen können.

Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal umfasst **ca. 90 m² Nutzfläche im Erdgeschoss** eines stilvollen Wiener Altbaus. Es steht derzeit leer und befindet sich in **unsaniertem Zustand**, sodass eine umfassende Renovierung erforderlich ist. **Wände, Boden sowie sämtliche Leitungen (Elektrik und Sanitär)** müssen erneuert werden, und auch die straßenseitige Gebäudefront ist renovierungsbedürftig. Durch die nötige Sanierung ergibt sich jedoch der Vorteil, dass das Lokal im Inneren komplett neu gestaltet und an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden kann. Die Fläche ist gut proportioniert und bietet **nach der Renovierung** ausreichend Platz für einen großzügigen Kundenbereich sowie eventuelle Nebenräume (z. B. Lager, Personalraum).

Nutzungspotenzial

Ideal für einen Barbershop: Aufgrund der Lage und Raumgröße eignet sich das Lokal besonders gut für einen Barbershop oder Herrenfriseursalon. Die zentrale Position und die hohe Passantenfrequenz bieten optimale Voraussetzungen, um **einen neuen Barbershop erfolgreich zu etablieren**. Selbstverständlich sind auch alternative Nutzungen möglich. Denkbar wäre beispielsweise ein klassischer Friseursalon für Damen und Herren, ein Kosmetik- oder Nagelstudio, eine Boutique oder ein Showroom für andere Einzelhandelskonzepte.

Die offene Gestaltbarkeit der Fläche erlaubt es, verschiedenste Geschäftsideen umzusetzen – von Dienstleistungen bis hin zum spezialisierten Fachgeschäft.

Vorteile für Mieter

Der derzeitige Rohzustand des Objekts bietet zukünftigen Mietern ungewöhnlich viel **Gestaltungsspielraum**.

Ohne bestehendes Interieur oder Ausbauten können **Raumaufteilung, Ausstattung und Design** von Grund auf nach eigenen Vorstellungen realisiert werden.

Ob ein stilvoller Vintage-Barbershop mit Lounge-Charakter oder ein modernes Studio – die Infrastruktur kann genau an das gewünschte Konzept angepasst werden.

Kurz: Sie haben die Möglichkeit, dieses Geschäftslokal komplett neu zu definieren und ein einzigartiges Ambiente zu schaffen.

Sonstige Informationen

- **Nutzfläche:** ca. 90 m²

- **Vertragsart:** Miete, unbefristeter Vertrag möglich (langfristige Anmietung erwünscht)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort bzw. nach Vereinbarung
- **Mietzins:** auf Anfrage (zuzüglich Betriebskosten und USt.)
- **Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten
- **Energieausweis:** in Ausarbeitung – die Energiekennzahlen werden nachgereicht

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
 Apotheke <175m
 Klinik <625m
 Krankenhaus <975m

Kinder & Schulen

Schule <75m
 Kindergarten <250m
 Universität <425m
 Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
 Bäckerei <225m
 Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <175m
 Bank <175m

Post <175m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap