

**Exklusives Geschäftslokal in bester Lage von 1010 Wien –  
170 m² zur Miete nahe Stephansplatz - Gastronomie Light -  
Champagner - Weinbar etc.**



**Objektnummer: 4356/256**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m²
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.000,00 €
<b>Miete / m²</b>	41,18 €
<b>USt.:</b>	1.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



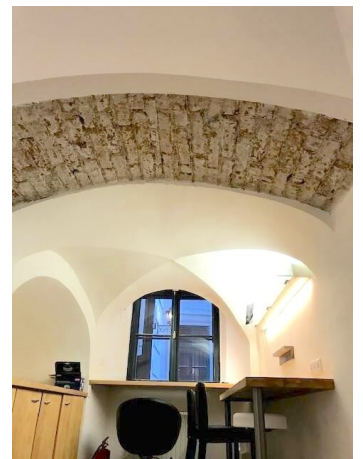
### Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

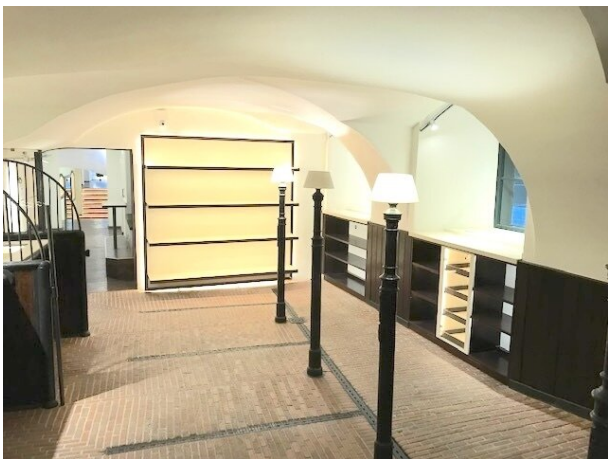
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

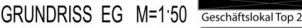
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











GRUNDRISS EG M=1:50

## Objektbeschreibung

In einer der renommiertesten Lagen Wiens – nur wenige Schritte vom **Stephansplatz** entfernt – gelangt dieses **repräsentative Geschäftslokal mit ca. 170 m<sup>2</sup>** zur Vermietung. Die Immobilie befindet sich in einem eleganten Altbau und bietet optimale Voraussetzungen für **Einzelhandel, Showroom oder hochwertige Dienstleistungen sowie Gastronomie Light - Champagner - Weinbar etc.**

### Objekthighlights:

- **Ca. 170 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche** auf einer Ebene
- **Top-Lage nahe Stephansplatz** – Wiens exklusivste Einkaufsgegend
- Repräsentativer **Altbaucharme mit hochwertigem Ambiente**
- Stark frequentierte Umgebung – Tourismus, Geschäfts- & Laufkundschaft
- **Ideale Anbindung:** U1, U3, Buslinien, City-Garagen

### Nutzung:

Perfekt geeignet für:

- Luxus- & Einzelhandel Boutique
- Showroom / Concept Store
- Exklusive Dienstleister
- Galerie / Studio
- Ordination oder Kanzlei (nach Adaptierung)
- Gastronomie Light / Champagner - Weinbar

### Miete & Konditionen:

- **Miete (netto):** € 7.000,00
- **Kaution:** 3 BMM
- **Provision:** 3 BMM zzgl. USt.
- **Die Vergebühlung für das Finanzamt richtet sich nach der Befristung.**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** oder **+43 660 245 44 57** zu kontaktieren

**+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Ihrer Telefonnummer, leider keine weiteren Informationen versenden können.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap