

**Neusaniertes Geschäftslokal ab Mitte 2026 in Toplage -  
Seilerstätte**



**Objektnummer: 19154**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	251,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	251,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.344,30 €
<b>Kaltmiete</b>	6.799,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	454,86 €
<b>USt.:</b>	1.359,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

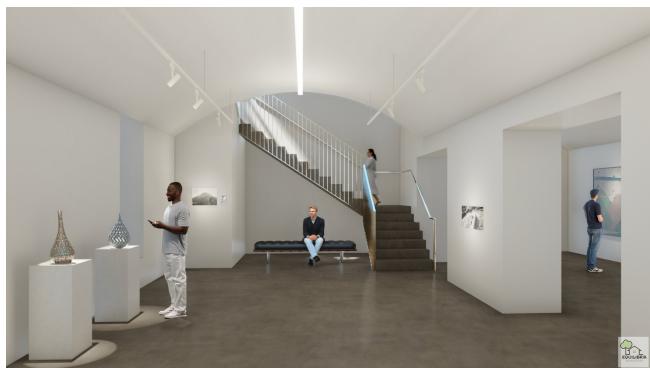
## Ihr Ansprechpartner

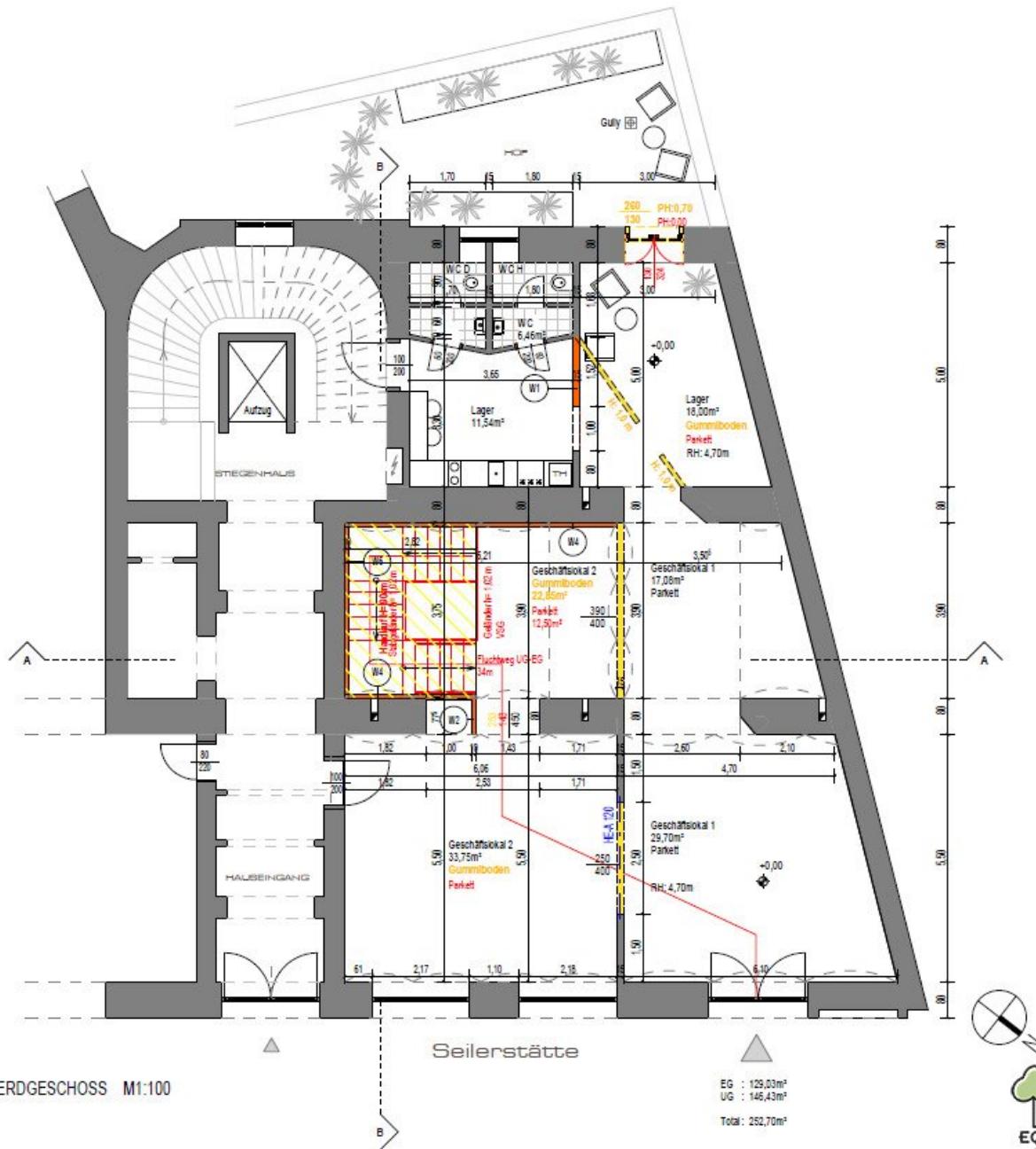


**Christoph Krenn**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 676 3897024

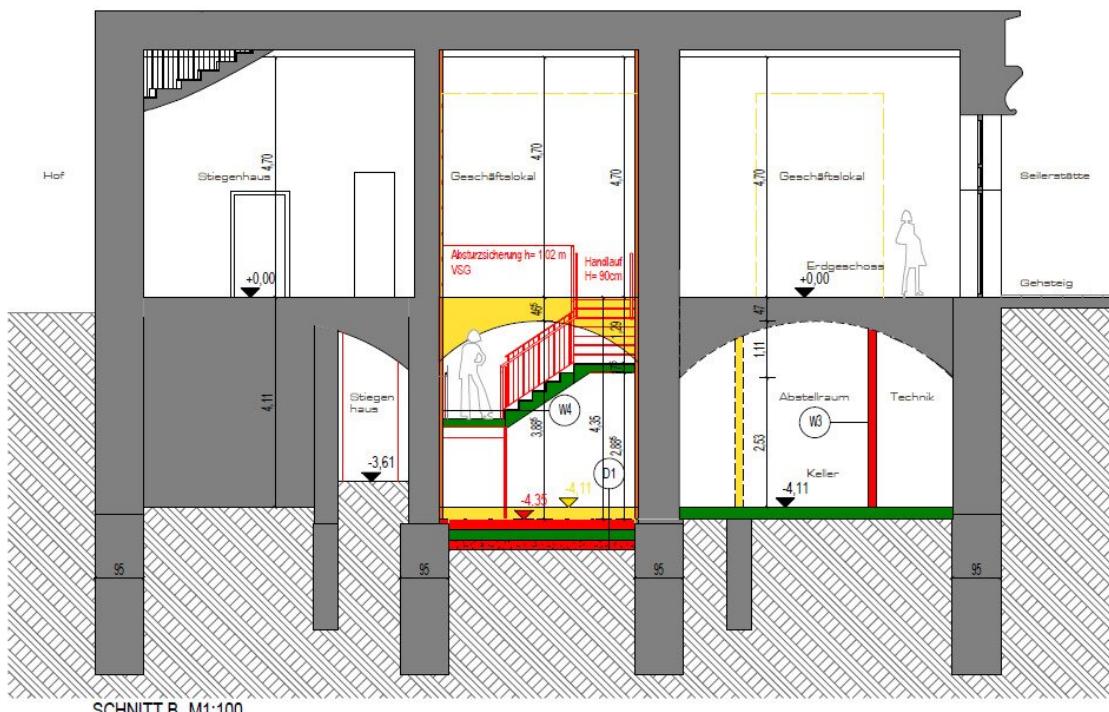




ERDGESCHOSS M1:100







# Objektbeschreibung

**Was für eine einmalige Gelegenheit! Der Vermieter legt ein Geschäftslokal im Erdgeschoß mit einem Bereich des Kellers zusammen und sucht einen passenden, langfristigen Mieter!**

## DIE SENSATIONELLE LAGE:

Mehr City-Lage ist kaum möglich: Zwischen Stephansplatz und Schwarzenbergplatz gelegen, ist sogar das Ronacher Theater direkt nebenan.

## HAUS & BÜRO:

Das Gebäude ist ein wunderschöner Altbau, der durch den Vermieter bestens in Stand gehalten wird.

Das zur Vermietung gelangende Objekt verfügt über ca. **129 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß** (zuzüglich **Innenhofgarten**), mit **großen Schaufenstern** auf die Straße, sowie weiteren **ca. 124 m<sup>2</sup> im Kellergeschoß**.

Mit dem zukünftigen Mieter soll besprochen werden, welche räumlichen Anforderungen dieser mitbringt, sodass auf diese im Zuge des Umbaus Rücksicht genommen werden kann. Auf den Bildern (Visualisierungen) sind beispielhafte Nutzungsmöglichkeiten ersichtlich. **Möglich ist jegliche Nutzung (Büro, Galerie, Einzelhandel,...), mit Ausnahme Gastronomie.**

Die geplante Aufteilung der insgesamt **252,70 m<sup>2</sup>** können Sie beigefügtem Plan entnehmen.

## PREISINFORMATION:

Die Nettomiete (inklusive Betriebskosten) beläuft sich auf **6.799,16 €** und ist jeden Cent wert. Die Bruttomiete inklusive Umsatzsteuer beträgt **8.158,99 €**.

**Besichtigungen sind ab sofort nach Terminvereinbarung möglich!**

**Details zum Zustand des Objekts und einer allfälligen Befristung sind in persönlichen Gesprächen zu klären. Der geplante Umbau startet voraussichtlich im Februar 2026, sodass ca. Mitte 2026 die Übergabe an den Mieter erfolgen könnte.**

## INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA unter der Telefonnummer +43 676 389 70 24 oder per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.**

## **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap