

Exklusives Geschäftslokal in Wiens Innenstadt – Erstbezug nach Sanierung



Objektnummer: 7984/166

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete exkl. Betriebskosten

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



Maximilian Mayrhofer

— IMMOBILIEN —



Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **attraktives, zweigeschossiges Geschäftslokal** in **Toplage des 1. Wiener Gemeindebezirks**. Das Objekt bietet eine **Gesamtfläche von ca. 150 m²**, die sich auf ein großzügiges **Erdgeschoss** und ein **gut nutzbares Untergeschoss** verteilt.

Das Geschäftslokal wurde **frisch saniert** und präsentiert sich in einem **hochwertigen, zeitgemäßen Zustand** – ideal für den **sofortigen Start** ohne zusätzliche Investitionen. Die **offene Raumgestaltung** in Kombination mit der **großflächigen Glasfront** bietet exzellente Präsentationsmöglichkeiten und ist vielseitig nutzbar, etwa als **Einzelhandelsfläche, Showroom, Boutique oder hochwertiges Dienstleistungsunternehmen**.

Die **repräsentative Lage im Herzen der Wiener Innenstadt** garantiert hohe Sichtbarkeit und starke Kundenfrequenz – ein optimaler Standort für den erfolgreichen Geschäftsauftritt.

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Gesamtfläche ca. 150 m² – großzügiges Erdgeschoss und nutzbares Untergeschoss

?? Frisch saniert – Erstbezug, kaum Investitionen notwendig

?? Repräsentative Glasfront – ausgezeichnete Sichtbarkeit in Toplage

?? Flexible Raumgestaltung – vielseitig nutzbar (Einzelhandel, Showroom, Boutique, Dienstleistung)

?? Zentrale Frequenzlage im 1. Bezirk – gehobenes, kaufkräftiges Umfeld

?? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe

?? Ab sofort verfügbar

Lagebeschreibung:

Das Geschäftslokal befindet sich in einer **äußerst begehrten Innenstadtlage des 1. Wiener Bezirks**. Die Umgebung ist geprägt von **exklusiven Boutiquen, hochwertigen Dienstleistungsunternehmen, Kanzleien und beliebten Gastronomiebetrieben**. Eine **hohe Passantenfrequenz, exzellente Erreichbarkeit sowie ein kaufkräftiges und internationales Publikum** machen diesen Standort besonders attraktiv.

Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist hervorragend – U-Bahn-Stationen,

Straßenbahnen und Buslinien sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

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.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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