

**Klein, fein & bestens gelegen – befristet vermietetes  
Geschäftslokal in Top Lage von Mariahilf**



**Objektnummer: 1862/41**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	36,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.099,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,96 €
<b>USt.:</b>	29,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

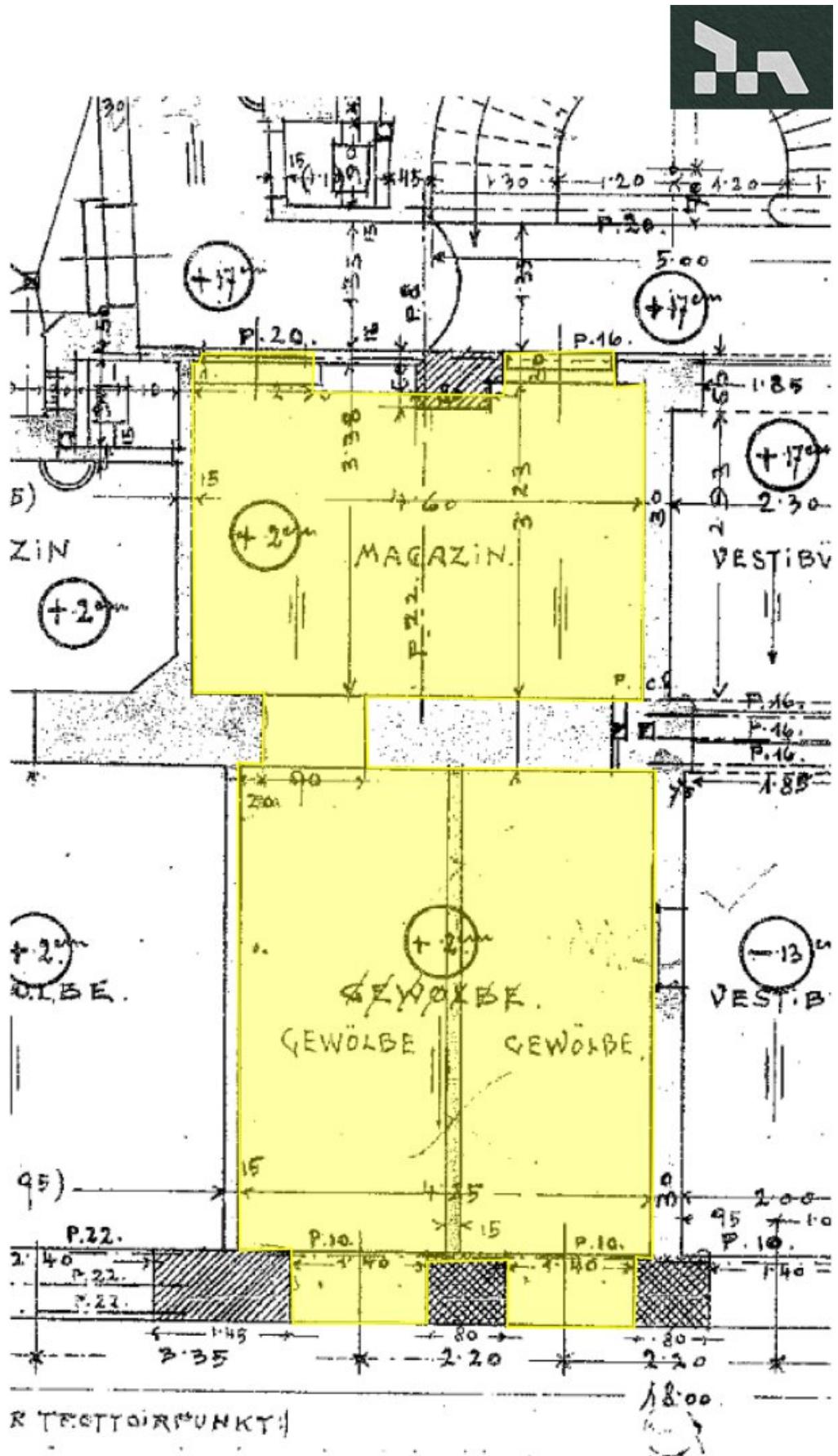
### Nick Prela

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. **36 m<sup>2</sup> großes, generalsaniertes Geschäftslokal** im Erdgeschoß eines gepflegten Altbau im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks – **Mariahilf**.

Die Einheit besteht aus **zwei gut geschnittenen Räumen**, einem **innenliegenden WC** sowie **zwei separaten Zugangsmöglichkeiten** – straßenseitig und über das Stiegenhaus. Beheizt wird das Objekt über eine **Gasetagenheizung mit moderner Fußbodenheizung**.

Ein besonderes Highlight sind die **großflächigen Fensterbögen**, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch eine **ausgezeichnete Sichtbarkeit** im Straßenraum gewährleisten. **Hohe Altbaudecken** in Kombination mit **hochwertig verlegten Marmor** schaffen ein ansprechendes und stilvolles Raumgefühl. **Außenliegende Metallrolllos** bieten zudem zusätzlichen Schutz.

Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten – zB **Friseur- oder Kosmetiksalons, Studios, kleine Büros oder Dienstleistungsbetriebe**.

Das Geschäftslokal ist derzeit **befristet vermietet** und erwirtschaftet einen **Jahresrohertrag von ca. € 7.948,-**(exkl. BK und USt). Die bestehende **Mietbefristung läuft bis zum 31. Dezember 2027**.

### Interesse geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung - telefonisch, per E-Mail oder über das Kontaktformular.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Die zugrundeliegenden Unterlagen und Informationen wurden weitestgehend kontrolliert, für die Vollständigkeit, Richtigkeit sowie den Letztstand wird keine Haftung übernommen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern sowie gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Unterlagen und relevante Informationen, sowie eine Terminvereinbarung zur Besichtigung erst nach Bekanntgabe der vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) übermittelt werden.

### Eckdaten:

- Kaufpreis: EUR 259.000,-

- Betriebskosten (inkl. 20% USt): EUR 175,15
- Rücklage: EUR 72,28

Nebenkostenübersicht:

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt
- Vertragserrichtungskosten samt Kaufabwicklung: ca. 1,5%

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap