

**einzigartiges Maisonette-Geschäftslokal in 1010 Wien  
(Nähe Kärntner Straße & Stadtpark)**



**Objektnummer: 1862/86**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## 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>	83,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	83,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.740,53 €
<b>Kaltmiete</b>	1.851,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,40 €
<b>USt.:</b>	370,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

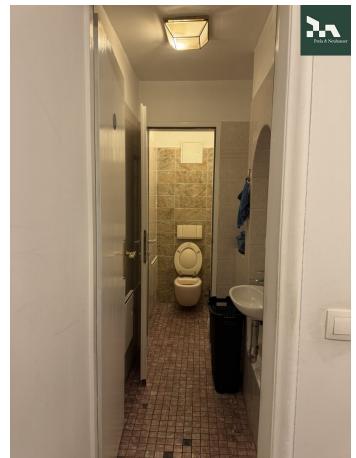
### **Nick Prela**

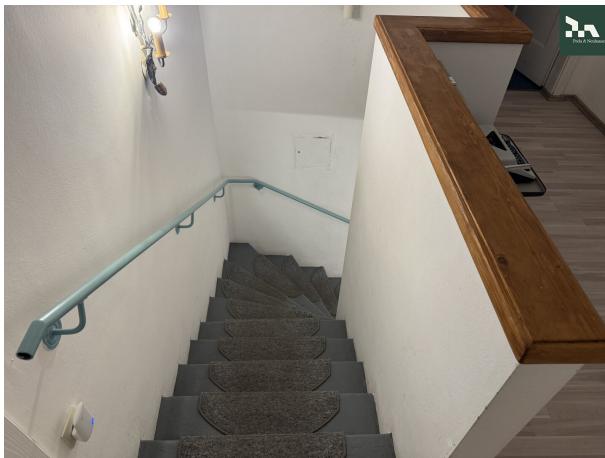
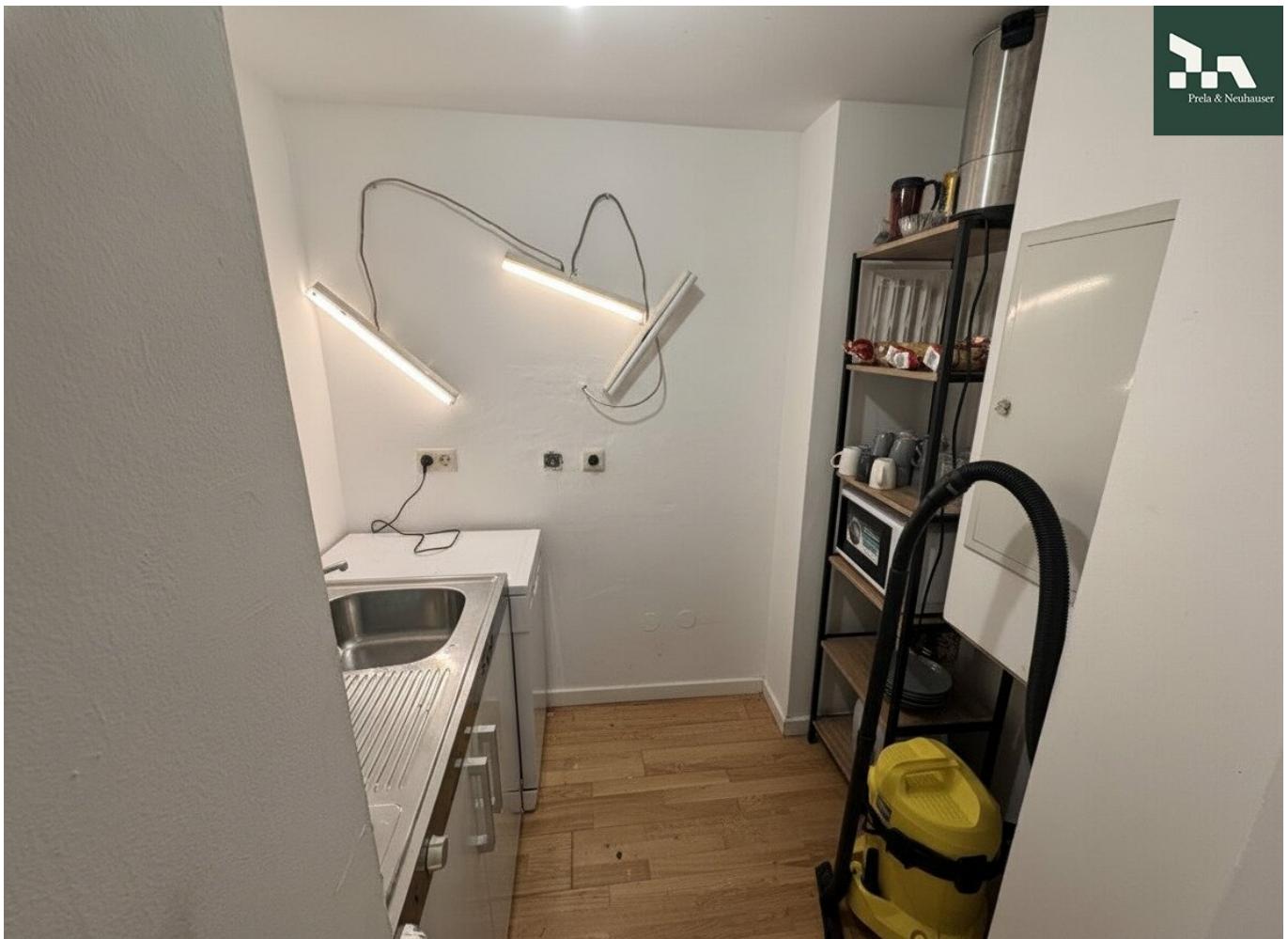
PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

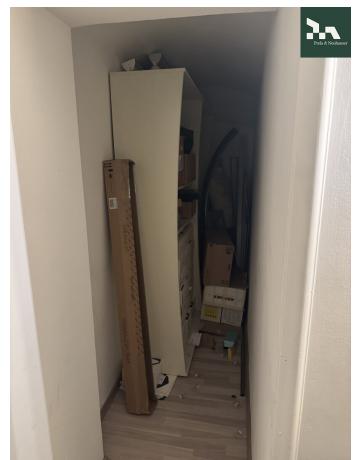
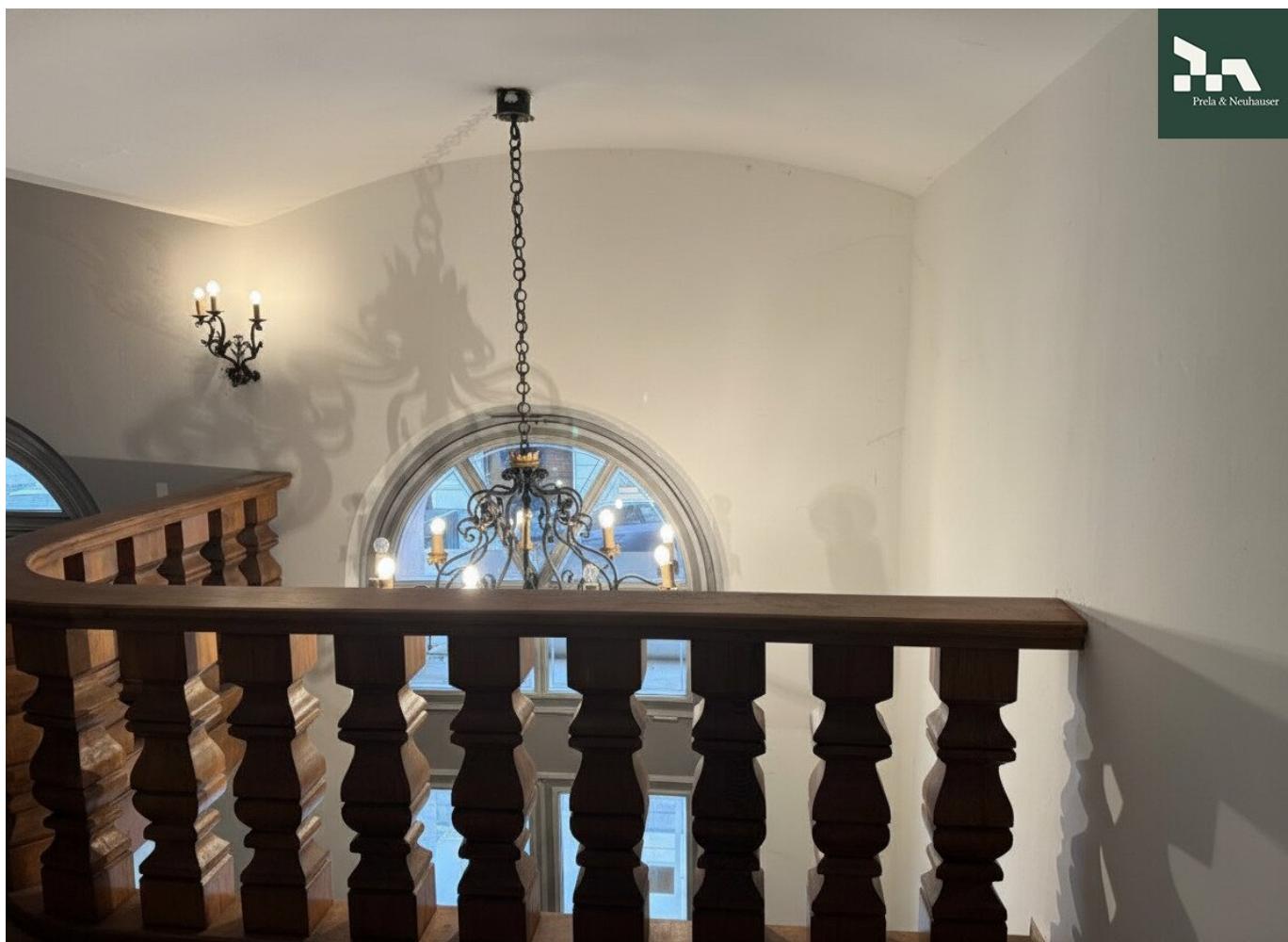
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Zur Unter Vermietung gelangt ein einzigartiges Maisonette-Geschäftslokal in absoluter Toplage des 1. Bezirks eines traumhaften Altbau, nur wenige Gehminuten von der Kärntner Straße sowie dem Stadtpark entfernt.

Das Objekt bietet eine Nutzfläche von ca. 83,14 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt und über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden sind.

Im Erdgeschoß (1. Ebene), das sowohl straßenseitig als auch über den Innenhof betreten werden kann, befindet sich ein heller Verkaufsraum mit einem großen Portal sowie ein angrenzender zweiter Raum. Zusätzlich sind hier ein (Kunden-)WC sowie eine Teeküche vorhanden. Über die Treppe gelangt man in das Zwischengeschoß (2. Ebene), wo sich ein weiterer geräumiger Raum mit Straßenausrichtung befindet, gefolgt von einem weiteren Zimmer mit anschließendem Abstellraum sowie einem großzügigen Badezimmer mit Eckdusche und WC. Die Räume sind alle zentral begehbar. Der Aufbau auf zwei Ebenen ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kundenbereich und Rückzugszone. Dieses Geschäftslokal eignet sich ideal als Büro für kreative Dienstleister sowie für Beauty- oder Boutique-Konzepte im Herzen des 1. Bezirks.

**Eine Gastronomienutzung ist nicht möglich.** Das Objekt wird unmöbliert vermietet.

### Eckdaten auf einen Blick:

- **Verfügbarkeit:** ab Januar 2026
- **Befristung:** 5-10 Jahre
- **Kaution:** 3-6 Bruttomonatsmieten
- **Untermietzins inkl. BK & USt:** € 2.222,-

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr Geschäft an einer der begehrtesten Adressen Wiens zu etablieren.

## **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigstermin. 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 dem Auftraggeber 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.

Der Vermieter wurde über die Energieausweisvorlagepflicht informiert. Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz des Gebäudes gemäß § 3 EAVG für das Objekt liegt noch nicht vor. Der Auftraggeber wurde hinsichtlich der Informationspflicht gem. § 3 EAVG 2012 informiert. Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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 <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