

**Attraktive Geschäftsfläche in optimaler Lage in der
Zieglergasse! | Zuzüglich ca. 28m² Kellerfläche | Ab sofort
verfügbar!**



Objektnummer: 5070

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1882
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Keller:	28,45 m ²
Heizwärmebedarf:	E 192,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaltmiete (netto)	1.260,00 €
Kaltmiete	1.456,93 €
Betriebskosten:	196,93 €
USt.:	291,39 €
Provisionsangabe:	

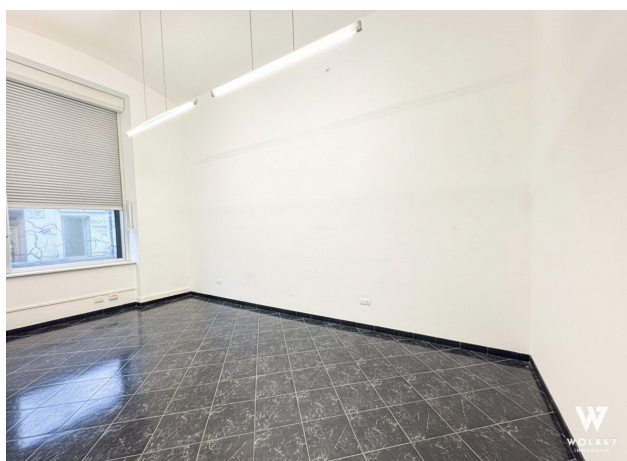
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5





Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein attraktives Gewerbeobjekt in ausgezeichneter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks, Wien. Die Liegenschaft befindet sich in einem stilvollen Altbau aus dem Jahr 1882 und besticht durch ihren historischen Charakter sowie die hervorragende Frequenzlage in der beliebten Zieglergasse.

Die **rund 81 m² große Gewerbefläche zzgl. ca. 28 m² Lagerfläche im Keller** liegt im Erdgeschoss und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Atelier, Büro oder Showroom. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht eine flexible Gestaltung und individuelle Anpassung an unterschiedliche Geschäftskonzepte. Die klassische Altbau-Atmosphäre verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und schafft ein repräsentatives sowie einladendes Umfeld für Kundinnen und Kunden.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße sorgt für ausgezeichnete Sichtbarkeit und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zahlreiche Geschäfte, Cafés und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung gewährleisten eine hohe Passantenfrequenz und ein lebendiges Umfeld.

Highlights auf einen Blick:

- Nutzfläche: ca. 81 m²
- Keller mit ca. 28 m²
- Innenrollo an jedem Fenster vorhanden (Einbruchschutz)
- Neuwertige Teeküche inkl. Side-by-Side Kühlschrank (Ablöse vom Vormieter EUR 4000,-)
- Etage: Erdgeschoss
- Stilvoller Altbau (Baujahr 1882)
- Ab sofort verfügbar (1. März 2026)

Dieses Objekt eignet sich besonders für Unternehmerinnen und Unternehmer, die einen etablierten, gut frequentierten Standort mit historischem Flair für ihr individuelles Geschäftskonzept suchen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Netto Miete inkl. BK: EUR 1.497,45 zzgl. 20% USt.

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Ablöse EUR 4.000,- für die Küche

Strom und Heizung sind nicht in der Miete mitinbegriffen.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap