

**Eckgeschäftslokal in sehr guter Lage des 9. Bezirks –
Nähe Volksoper**



Objektnummer: 932

Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	258,00 m²
Nutzfläche:	258,00 m²
Verkaufsfläche:	258,00 m²
Bürofläche:	258,00 m²
Zimmer:	8
WC:	5
Heizwärmebedarf:	C 86,57 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.056,00 €
Kaltmiete	3.660,00 €
Betriebskosten:	604,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH
Jasomirgottstraße 2
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45
H +43 (664) 253 76 76
F +43 (1) 535 23 46

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





[illegible]

Objektbeschreibung

Attraktives Eckgeschäftslokal in guter Lage des 9. Bezirks – Nähe Währinger Gürtel

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges **Eckgeschäftslokal** in **sehr guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks**, unweit des **Währinger Gürtels**. Durch die Ecklage profitiert das Objekt von **guter Sichtbarkeit** sowie einer angenehmen Präsenz im Straßenbild – ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. (keine Gastronomie)

Das Geschäftslokal verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **270 m²** und ist derzeit in **rund 8 Räume** unterteilt. Dank der **variablen Raumaufteilung** bietet die Immobilie großes Potenzial und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden – sei es für Büro-, Praxis-, Studio-, Verkaufs- oder Dienstleistungszweck

Zwei separate Räume sind sowohl von der Straße als auch vom Gang zu begehen und nicht mit dem Objekt verbunden.

Das Lokal ist **sanierungsbedürftig**, was zukünftigen Mietern die Möglichkeit bietet, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und optimal an das jeweilige Nutzungskonzept anzupassen. **In Absprache mit den Eigentümern wird ein gemeinsamer Konsens gefunden**, wie die Sanierung sinnvoll und fair umgesetzt werden kann – eine ideale Grundlage für eine langfristige und erfolgreiche Nutzung.

Die Lage überzeugt durch eine **gute Infrastruktur** sowie eine **sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**. Die Nähe zum Währinger Gürtel sowie zum innerstädtischen Bereich macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und Frequenz legen.

Dieses Geschäftslokal bietet eine hervorragende Gelegenheit für kreative Konzepte und individuelle Gestaltung in einer gefragten Wiener Lage. **Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Zu dem hier angegebenen Mietpreis sind 20% USt anzuführen.

Miete: € 3.056,-

BK: € 604,--

20%USt: € 732,--

Die Vergebührung beträgt: € 1.581,12

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.