

**Geschäftslokal mit Entwicklungspotenzial | Mehrere Ebenen | TOPLAGE nahe URANIA & Donaukanal**



**Objektnummer: 5158**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	395,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.291,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.036,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	745,91 €
<b>USt.:</b>	407,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

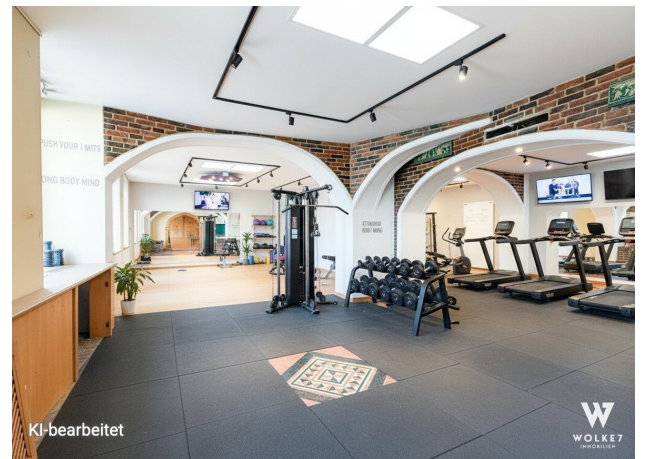
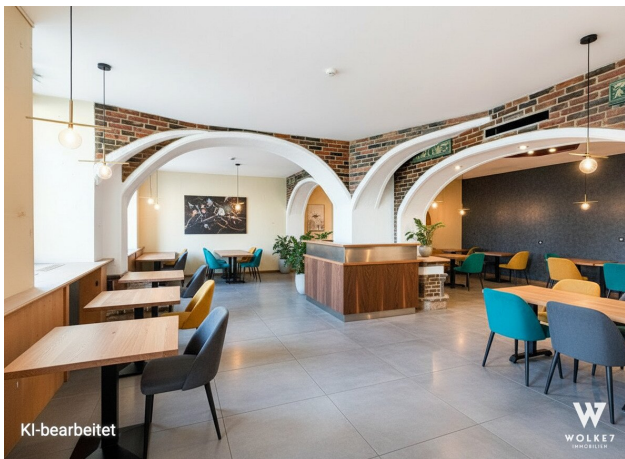
## Ihr Ansprechpartner

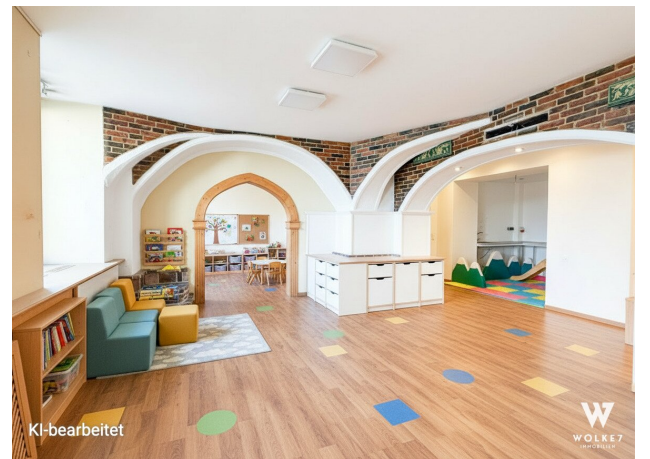
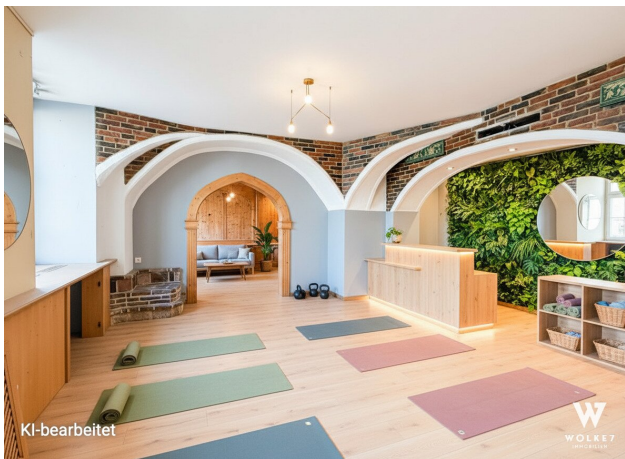


**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24







**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.

+43 676 502 88 24

n.ismail@w7.immo

WOLKE7 IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

Mitten in einer der lebendigsten Gegenden Wiens eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Unternehmer:innen, Kreative und Gastronom:innen: Diese vielseitige Gewerbeimmobilie bietet die ideale Grundlage, um ein **individuelles Konzept von Grund auf zu verwirklichen**.

Das Objekt befindet sich aktuell in **sanierungsbedürftigem Zustand**, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten ergeben, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob **Lokal, (Kinder-)Café, Studio, Atelier, Büro oder Dienstleistungsbetrieb** – hier lässt sich ein einzigartiger Ort schaffen, der perfekt auf Ihr Geschäftsmodell abgestimmt ist.

Die Gewerbefläche erstreckt sich über **mehrere Ebenen** und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume, die sich ideal als **Hauptnutzfläche für Kundenbetrieb, Verkaufsfläche oder Empfangsbereich** eignen. Der offene Charakter erlaubt eine flexible Raumgestaltung und lässt viel Spielraum für kreative Konzepte.

#### Kellergeschoss:

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Fläche und eignet sich beispielsweise für **Lager, Vorbereitung, Produktion oder Personalräume**. Hier befinden sich zudem **mehrere WC-Anlagen**.

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich weitere Räume, die sich ideal als **Lagerflächen oder Nebenräume** nutzen lassen. Aufgrund der Raumhöhe von unter 2,5 m sind diese besonders für **Abstell-, Lager- oder Backoffice-Zwecke** geeignet. Zusätzlich befindet sich hier ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

### Gestaltungsmöglichkeiten

Gerade für Betreiber:innen, die ihr eigenes Konzept verwirklichen möchten, bietet dieses

Objekt **hohes Entwicklungspotenzial**.

Die bestehende Struktur bildet eine solide Basis für eine **moderne, kreative oder gastronomische Neugestaltung**. Gerne unterstützen wir Sie auch mit erfahrenen **Sanierungspartnern**, um gemeinsam ein passendes Konzept für Ihr Vorhaben zu entwickeln.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in einer **urbanen und stark frequentierten Lage** zwischen **Urania, Praterstraße und Donaukanal**.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus:

- Gastronomie
- Büros
- Wohnhäusern
- Freizeitangeboten

aus und sorgt dadurch für **hohes Laufpublikum sowie eine attraktive Kundenfrequenz**.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie sowohl von **Stammkundschaft aus der Nachbarschaft** als auch von **spontanen Besucher:innen**.

Die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung** sowie die Nähe zur Wiener Innenstadt machen diesen Standort besonders interessant für gastronomische, kreative und dienstleistungsorientierte Nutzungskonzepte.

## Mietkonditionen – zwei attraktive Modelle:

### Mietmodell 1

**Netto-Miete:** EUR 1.291,-

**Betriebskosten:** EUR 745,91

zzgl. 20 % USt

**Einmalige Ablöse:** EUR 30.000,-

## **Mietmodell 2**

**Netto-Miete:** EUR 2.754,-

**Betriebskosten:** EUR 745,91

zzgl. 20 % USt

**Keine Ablöse**

## **? 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.

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@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 Exposé 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 vermietet. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen der Vermietung mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Mietvertrag 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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