

Attraktives Geschäftslokal mit Altbaucharme und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial!



Objektnummer: 6333

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	142,40 m²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	696,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

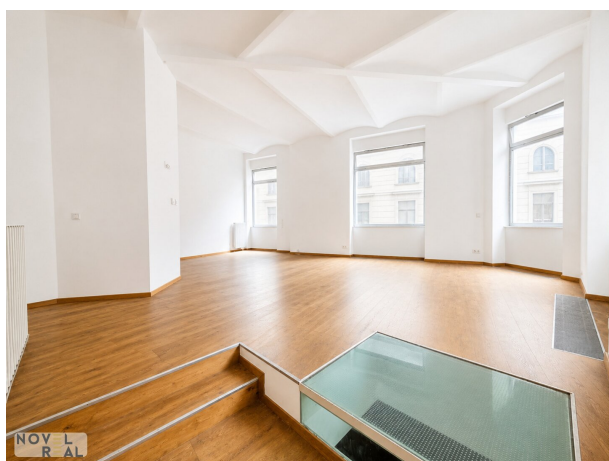
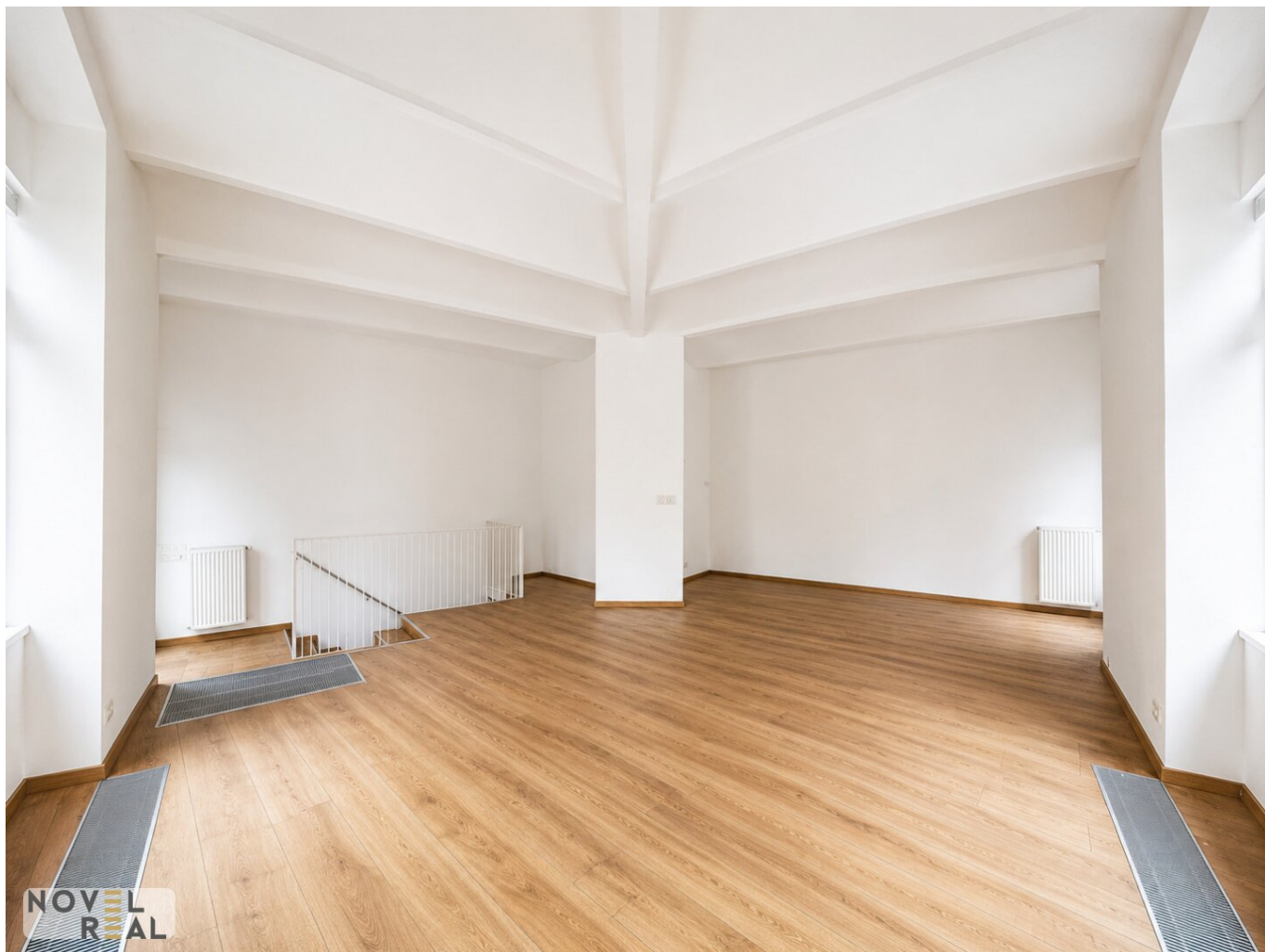


Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

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









Objektbeschreibung

Dieses attraktive Geschäftslokal vereint klassischen Altbaucharme mit einer der begehrtesten Innenstadtlagen – eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und Kreative, die einen bestens sichtbaren und vielseitig nutzbaren Standort suchen. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine markante Präsenz im Straßenbild und schaffen eine einladende Atmosphäre, die Kunden und Besucher gleichermaßen anspricht. Die klar strukturierte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von Boutique, Studio und Showroom bis hin zu Praxis, Kanzlei oder modernem Dienstleistungsunternehmen.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was jedoch einen entscheidenden Vorteil mit sich bringt: **Sie bieten die Möglichkeit, das Lokal nach eigenen Vorstellungen zu einem hochwertigen, repräsentativen Geschäftsstandort zu entwickeln.** Die solide Bausubstanz, die typischen Altbaudetails und die angenehme Raumhöhe bilden eine hervorragende Basis für ein stilvolles, zeitgemäßes Konzept. **Mit einer gezielten Modernisierung lässt sich hier ein echtes Prestigeobjekt schaffen – mit deutlichem Wertsteigerungspotenzial.**

Dank der ebenerdigen Lage und der hervorragenden Erreichbarkeit ist ein komfortabler Zugang für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet. Die Umgebung spricht für sich: Die Lage zählt zu den gefragtesten Adressen der Stadt, geprägt von hoher Frequenz, urbaner Eleganz und einer Infrastruktur, die sowohl geschäftlich als auch privat kaum Wünsche offenlässt.

Objektbeschreibung:

Die Geschäftsfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier, Studio oder Showroom.

Erdgeschoss - Geschäftsebene

- Zwei großzügige Büroräume - 22,20 m², 20,44 m²
- Repräsentativer Vorraum mit direktem Zugang
- Sanitäreinheit (WC)
- Helle, klare Raumstruktur – ideal für Kundenempfang, Besprechungen oder offene

Arbeitsbereiche

Untergeschoss - Lager- & Zusatzflächen

- Lager mit Kochgelegenheit
- Großzügiges Lager/Archiv
- Vorraum und Nebenräume - 5,20m²
- Perfekt für Archiv, Warenlager, Atelier, Backoffice oder Technikräume

Nutzung & Potenzial

Die Einheiten können **gemeinsam oder getrennt** genutzt werden.

Ideal für:

- Kanzleien & Ordinationen
- Kreativ- und Beratungsagenturen
- Showroom + Büro + Lager Kombination
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Exklusive Innenstadtwohnungen

Besonders attraktiv: Zusätzlich zum Geschäftslokal besteht die Möglichkeit, die

Räumlichkeiten im darüberliegenden Stockwerk zu erwerben. Diese können flexibel als Wohnung, Büro, Praxis oder als Erweiterung des Geschäftsbetriebs genutzt werden. Es handelt sich um zwei Tops, die getrennte Eingangsbereiche haben. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept – von der reinen Gewerbefläche bis hin zur Kombination aus Arbeiten, Wohnen und Repräsentieren unter einem Dach.

Ob Sie ein reines Geschäftslokal mit starker Außenwirkung suchen oder eine smarte Lösung, die Wohnen und Arbeiten elegant verbindet – dieses Objekt bietet Ihnen Flexibilität, Entwicklungspotenzial und langfristige Wertstabilität. Die Lage, der Altbaucharme und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen dieses Angebot zu einem echten Innenstadjuwel.

Mit einer Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie in Top Lage ein außergewöhnliches Prestigeobjekt schaffen – ein echtes Juwel mit langfristigem Wert. Sei es für geschäftliche Nutzung, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

Lage & Infrastruktur

- Perfekte Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße
- Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus
- Repräsentative Adresse für Unternehmen

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

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