

## **Geschäftslokal nahe Mariahilferstraße – Westbahnhof**



**Objektnummer: 327**  
**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Stumpergasse                     |
| Art:                          | Einzelhandel - Ladenlokal        |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1905                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Nutzfläche:                   | 58,87 m <sup>2</sup>             |
| Verkaufsfläche:               | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 14,00 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,02                           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.000,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.110,00 €                       |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 16,99 €                          |
| Betriebskosten:               | 110,00 €                         |
| USt.:                         | 222,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

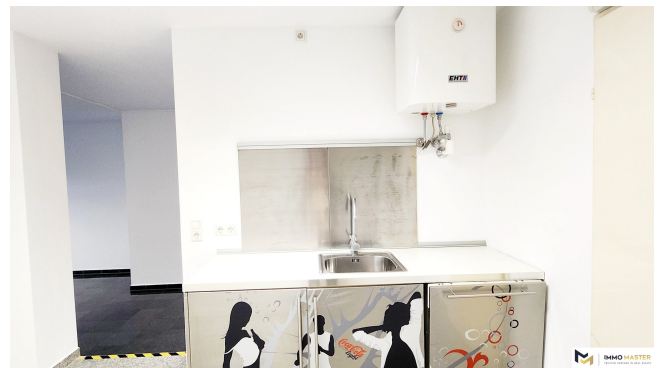
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

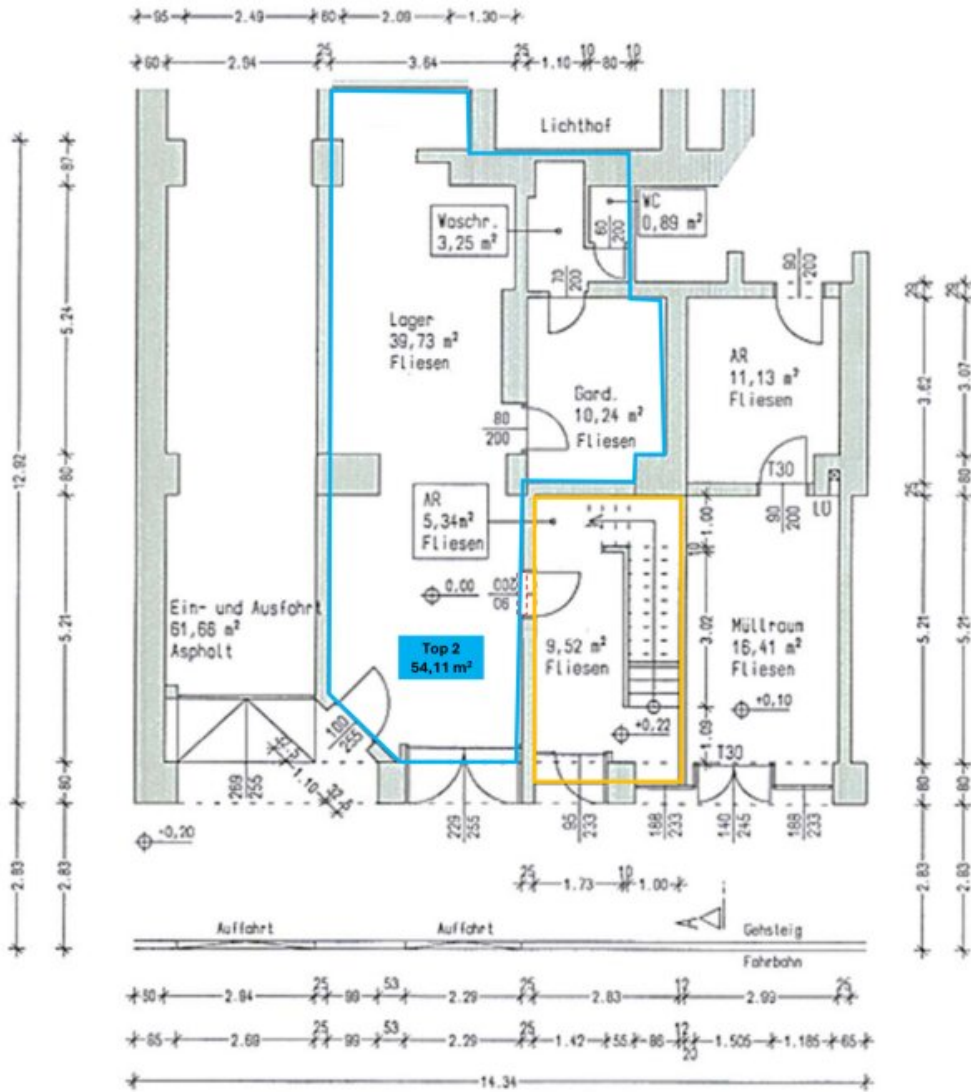
## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko Pari**







Grundriss EG M.: 1:100

IMMOMASTER  
Frau Ildiko PARI  
UID:ATU49651504

A-1070Wien,Kirchengasse 9.  
office@immomaster.at  
Tel.:+43 676 6024667

Raiffeisen AG  
IBA:AT34 3225 0000 0403 6331  
RIC:RI NWATWWGTD



**IMMOMASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Sie suchen den idealen Standort für Ihr Geschäft in einer der lebendigsten und gefragtesten Gegenden Wiens? Dieses moderne Geschäftslokal im 6. Bezirk bietet Ihnen genau das – eine hervorragende Kombination aus zentraler Lage, umfassender Infrastruktur und einem attraktiven, modernen Ambiente.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über großzügige 58,87 m<sup>2</sup> und wurde kürzlich modernisiert, sodass Sie Ihre Waren und Dienstleistungen in einem zeitgemäßen Umfeld präsentieren können. Der helle Raum besticht durch hochwertige Fliesenböden und eine durchdachte Ausstattung, die unter anderem eine praktische Einbauküche und eine Dusche umfasst. Für angenehme Wärme sorgt die effiziente Etagenheizung mit Gas. So können Sie sich ganz auf Ihr Geschäft konzentrieren, ohne sich um technische Details sorgen zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist der wunderbare Stadtblick, der Ihrem Geschäftslokal eine einladende Atmosphäre verleiht und Ihre Kunden begeistert. Ob für einen Spezialitätenladen oder eine Dienstleistung – hier fühlt man sich wohl und gerne gesehen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer erstklassigen Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof in direkter Nähe. So erreichen Ihre Kunden und Mitarbeiter das Geschäft schnell und bequem. Für Fahrradfahrer steht ein praktischer Fahrradraum zur Verfügung, und zusätzlicher Stauraum ist durch einen eigenen Abstellraum gesichert.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sorgen für eine hohe Frequenz und eine vielfältige Kundschaft. Zudem laden Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren zum Shopping und Verweilen ein – eine ideale Voraussetzung für Ihr erfolgreiches Einzelhandelsunternehmen.

Die monatliche Miete beträgt 1.332,00 €, ein fairer Preis für eine so attraktive und vielseitig nutzbare Fläche in einer der besten Lagen Wiens.

***Der Eigentümer wäre bereit, die Verglasung des Eingangs+Portals auf Wunsch des Mieters durch transparentes Glas zu ersetzen.***

Nutzen Sie diese Chance, Ihr Geschäft in einem modernen, gut ausgestatteten Lokal mit bester Infrastruktur und einem beeindruckenden Stadtblick zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts im 6. Bezirk!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese außergewöhnliche Immobilie zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Büro oder Atelier in 1060

Wien wartet auf Sie!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objektunterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap