

## Repräsentatives Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt



Geschäftslokal - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6105**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	158,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.389,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	608,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

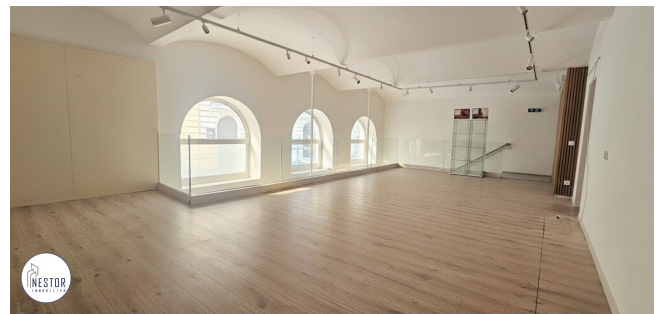
## Ihr Ansprechpartner

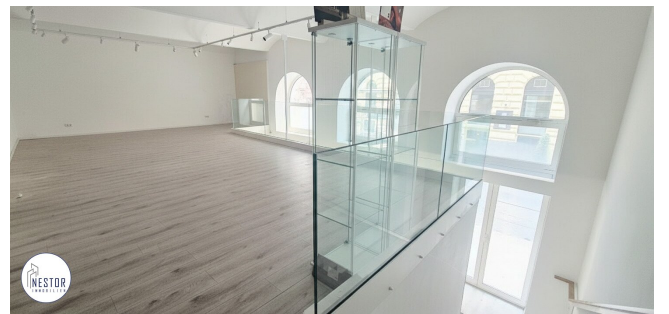
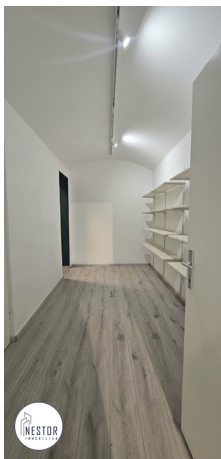


### **Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630





# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt

*Historische Eleganz trifft auf moderne Präsenz.*

Erleben Sie eine seltene Gelegenheit im Herzen Wiens: Dieses eindrucksvolle Geschäftslokal befindet sich in einem prachtvoll revitalisierten Eckhaus im Stil der Wiener Neu-Renaissance. Hier verschmelzen architektonische Geschichte und zeitgemäße Funktionalität zu einem Standort, der sowohl repräsentativ als auch wirtschaftlich überzeugt.

Die Lage spricht für sich: Eingebettet in das historische und kulturelle Zentrum der Stadt profitieren Sie von höchster Frequenz und exzellenter Sichtbarkeit. Der Stephansplatz (ca. 500 m, U1), die renommierte Kärntner Straße (ca. 300 m) sowie der nahegelegene Stadtpark (U3/U4) befinden sich in unmittelbarer Umgebung und garantieren eine außergewöhnliche Standortqualität.

## Objektübersicht

**Mezzanin:** ca. 89,47 m<sup>2</sup>

- Geschäftsfläche
- Lager
- Toiletten

**Parterre:** ca. 69,34 m<sup>2</sup>

- Galerie
- Lager
- Backoffice
- Personalküche

**Gesamtfläche:** ca. 158,81 m<sup>2</sup>

**Highlights:**

- Drei großzügige Glasfronten mit hervorragender Präsentationsfläche
- Ecklage mit hoher Kundenfrequenz
- Repräsentatives historisches Gebäude
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Retail, Galerie oder Dienstleistung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 1.650.000,-
- Betriebskosten: € 608,45
- Provision: 3 % + USt.
- Finanzierungshilfe wird gerne angeboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

-----

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----

### **Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

### **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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap