

## Top-Geschäftslokal | Innenstadt | Nähe Stephansplatz



Geschäftslokal - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6104**

**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>Kaltmiete (netto)</b>	3.863,92 €
<b>Kaltmiete</b>	4.427,22 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	24,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	563,30 €
<b>USt.:</b>	772,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

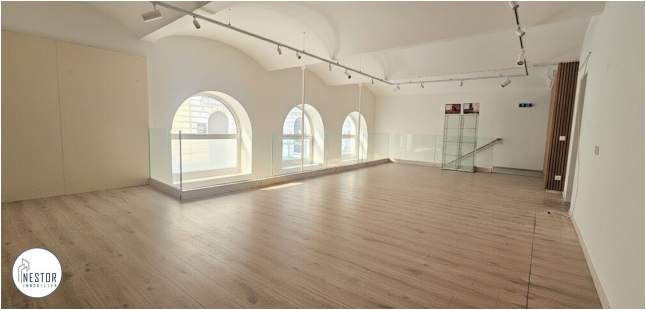
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

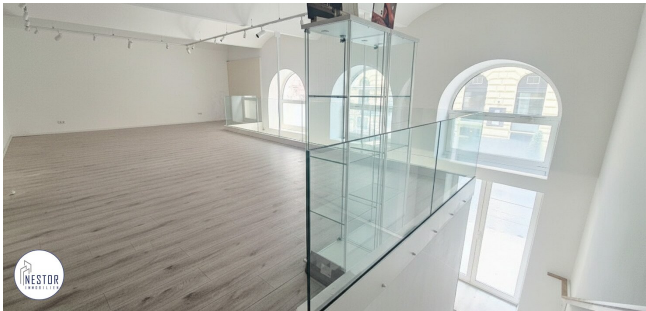
## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien





# Objektbeschreibung

## 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:

- Gesamtmiete: € 5.200,- (inkl. BK & USt.)
- Kautiön: 3 BMM
- Provision: 3 BMM + USt.
- Mietdauer: 10 Jahre

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

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

-----  
Für weitere Unterlagen (Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

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**

Alle Angaben basieren alleinig 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.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Einzelne Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen Raumwirkung.

**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