

**Exklusive Geschäftsfläche in Top-Innenstadtlage –
hochwertig saniert & vielseitig nutzbar**



Objektnummer: 1945/2279

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	169,00 m ²
Lagerfläche:	20,00 m ²
Verkaufsfläche:	60,00 m ²
Bürofläche:	90,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaltmiete (netto)	4.300,80 €
Kaltmiete	4.812,70 €
Betriebskosten:	511,90 €
USt.:	962,54 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

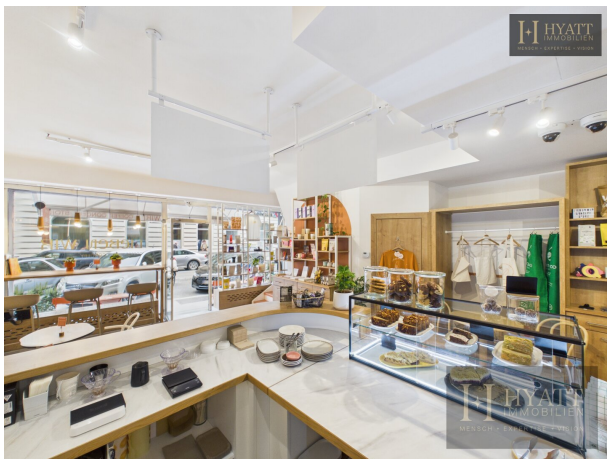


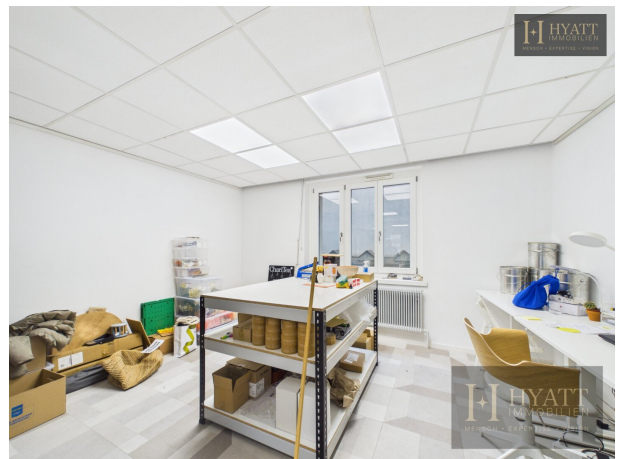
HI COFFEELOVER,
Please notice that this is a
LAPTOP FREE AREA.
Talk to each other or
simply enjoy your stay
drinking coffee and
having a relaxing time.







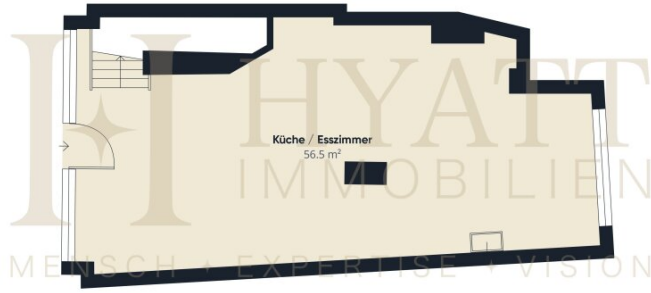




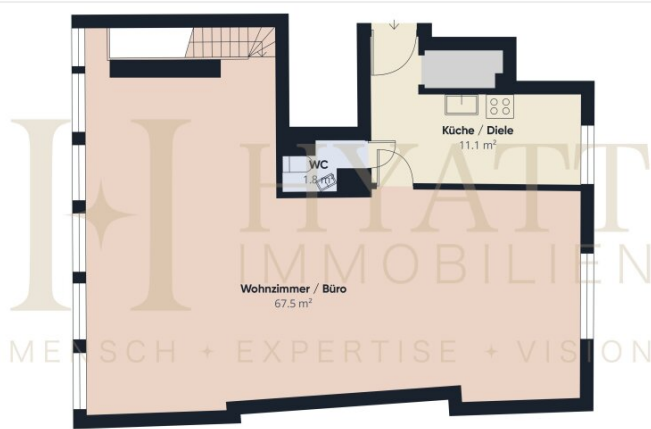








Etage 0



Etage 1

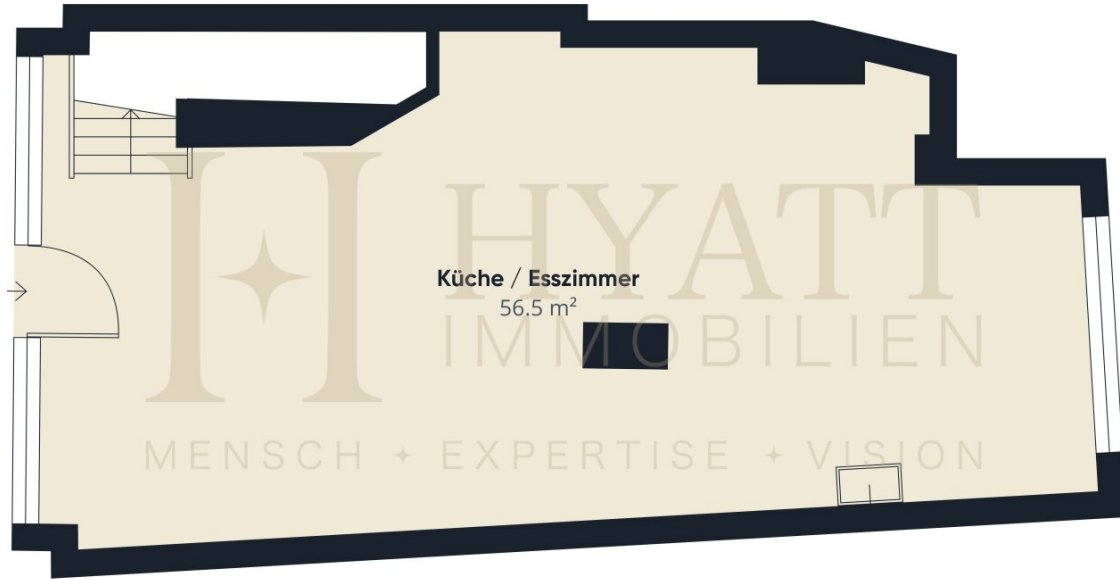


Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
138.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
56.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstäbgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
82 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 1

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Geschäftsfläche befindet sich in ausgezeichneter Lage im 1. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten vom Donaukanal sowie dem Schwedenplatz entfernt. Die Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

Die Fläche wurde vor rund 3 Jahren umfassend und hochwertig saniert – sämtliche Bereiche wurden modernisiert und präsentieren sich in einem stilvollen, modernen Zustand. Großzügige Fensterflächen, ein durchdachtes Raumkonzept sowie die helle Gestaltung sorgen für eine einladende Atmosphäre.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Gastronomie (z. B. Café oder Konzeptstore)
- Retail / Showroom
- Büro- oder Dienstleistungsnutzung
- Studio- oder Praxisflächen

Die hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Gastronomiebetrieben, Nahversorgern sowie die optimale öffentliche Anbindung (U1 & U4 – Schwedenplatz) unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts zusätzlich.

Highlights:

- Top-Lage im 1. Bezirk
- Komplettsanierung vor ca. 3 Jahren
- Modernes, hochwertiges Erscheinungsbild
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Sehr gute öffentliche Anbindung

Der bestehende Mietvertrag wurde am 28.02.2022 auf eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Im Zuge der Übergabe erfolgt eine Vertragsübernahme, wodurch eine Restlaufzeit von ca. 6 Jahren besteht – ideal für Planungssicherheit.

Für die vorhandene Ausstattung und das bestehende Konzept fällt eine Ablöse in Höhe von € 139.000,- an.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Geschäftsfläche auch zu erwerben (Kaufoption).

Mehr Eindrücke und exklusive Einblicke zur Immobilie finden Sie auf unserem Social-Media-Profil [sofia_gal_estate](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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