# Geschäftslokal in exklusiver Innenstadtlage




**Objektnummer: 1858/10264**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien,Innere Stadt |
| **Nutzfläche:** | 229,47 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 187,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 3,37 |
| **Kaltmiete (netto)** | 16.000,00 € |
| **Kaltmiete** | 16.771,81 € |
| **Betriebskosten:** | 771,81 € |
| **USt.:** | 3.220,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

60.378,52 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Theiner**

Netmakler – Andreas Theiner Immobilien Vermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 699 / 1010 4906

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


PHILIPP MALY
PHILIPP MALY
PHILIPP MALY
GESCHÄFTSLOKAL
ZU VERMIETEN
KEIN POP UP
GESCHÄFTSLOKAL
ZU VERMIETEN
KEIN POP UP


BIAUMAX
SHEY
GESCHÄFTSLOKAL
ZU VERMIETEN
KEIN POP UP











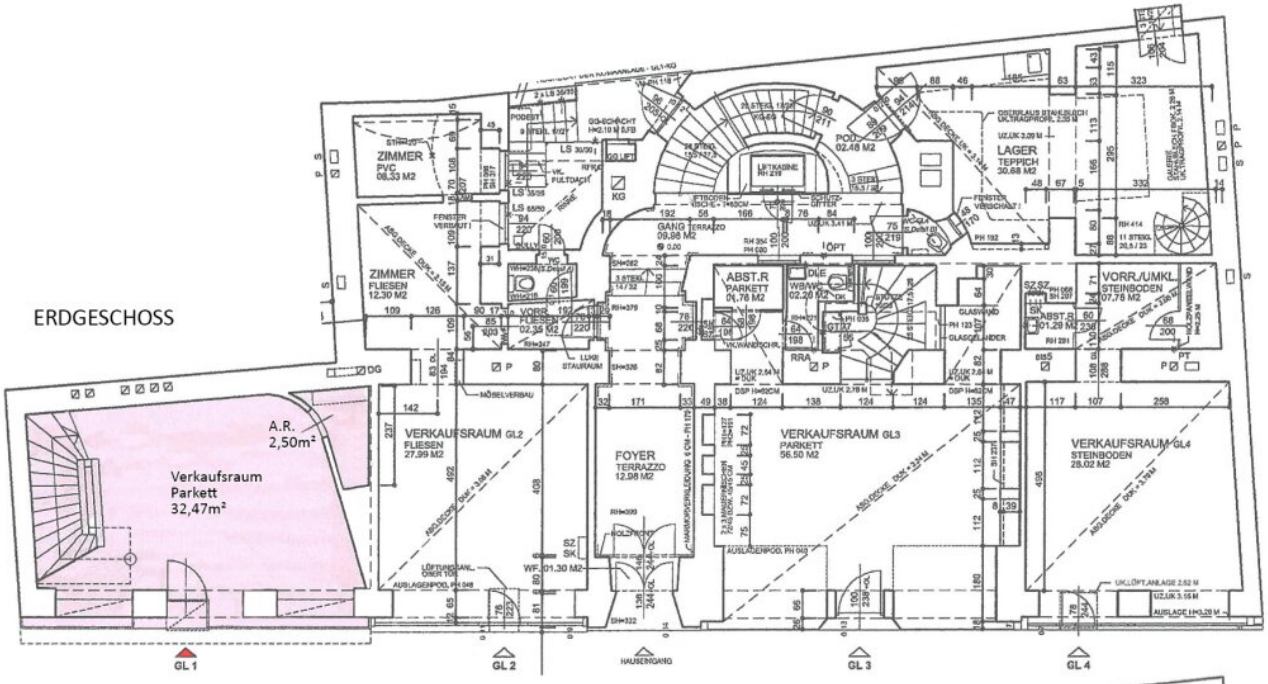


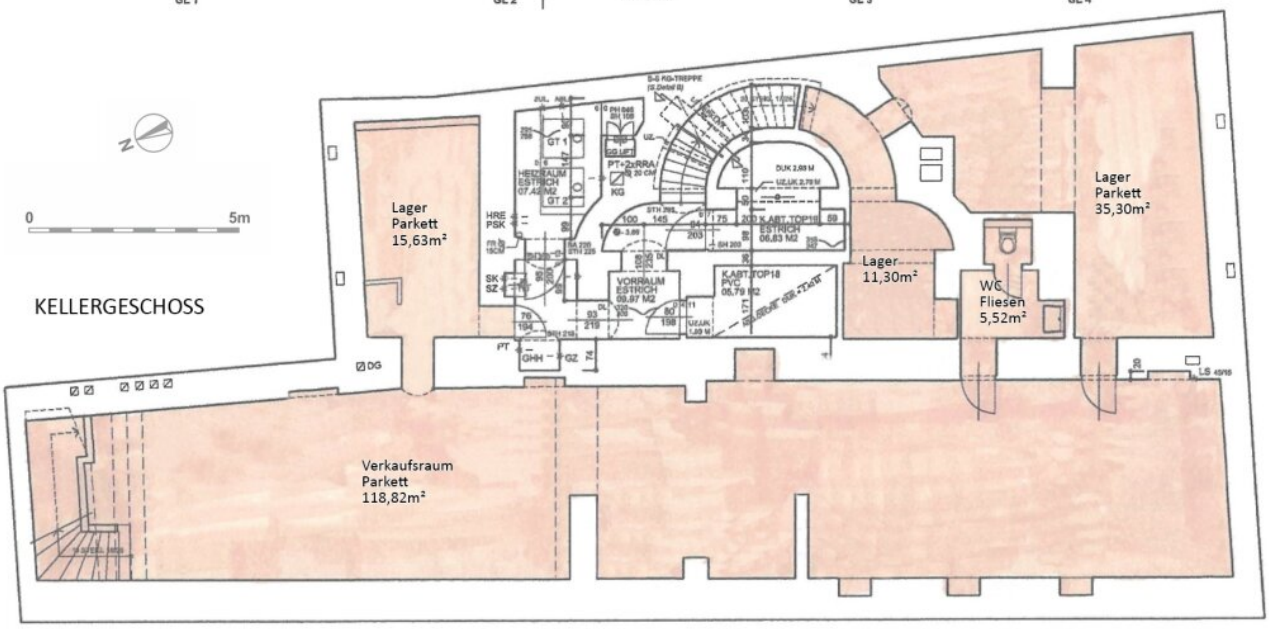









ERDGESCHOSS
A.R.
2,50m²
Verkaufsraum
Parkett
32,47m²
VERKAUFSRAUM GL2
FLIESEN
27,99 M2
FOYER
TERRAZZO
12,98 M2
VERKAUFSRAUM GL3
PARKETT
56,50 M2
VERKAUFSRAUM GL4
STEINBODEN
28,02 M2
GL 1
GL 2
GL 3
GL 4


0
5m
KELLERGESCHOSS
Lager
Parkett
15,63m²
Verkaufsraum
Parkett
118,82m²
Lager
11,30m²
WC
Fliesen
5,52m²
Lager
Parkett
35,30m²


Bräunerstraße
Tratt-
nerhof
Goldschmiedgasse
U1
Stephansplatz
Stephansdom
Graben
U1
Stock-im
Eisen-Platz
Dorotheergasse
Spiegelgasse
Seilergasse
U1
Singerstraße
Churhausgasse
Kärntner Straße
Liliengasse
Kärntner Durchgang
Göttweihergasse
Weihburggasse
Kupferschmid-
gasse
Neuer
Markt
P
Plankengasse
Rauhensteingasse
Fußgeherzone
Fahrbahn

# Objektbeschreibung

Ablösefreies topsaniertes Geschäftslokal in exklusiver Innenstadtlage.

Die unmittelbare Nähe zu Graben, Stephansplatz und Kärntnerstraße bedeuten hohe Passantenfrequenz. Das Steckschild des Lokales ist von Graben aus zu sehen!

Über die Auslage und den Verkaufsraum im Erdgeschoß ist beste Sichtbarkeit gegeben. Im Untergeschoß stehen grozügige attraktive Flächen für Warenpräsentation und Lager zur Verfügung.

Das Untergeschoß ist über eine Stiege zugänglich. (nicht barrierefrei)

Lage im Haus: Erd- und Untergeschoss

Widmung: Geschäftslokal Nutzfläche EG 34,97 + UG 194,50m² = 229,47m²

Anordnung: EG Empfangsraum und Ausstellungsfläche mit großem Portal

UG Verkaufsraum mit Lagerflächen, WC+Vorraum

Ausstattung: vollsaniert, neue Heiz- und Klimaanlage, Beleuchtung

Heizung mittels Gaskombitherme.

Der Energieausweis ist in Vorbereitung. Die angegebene Energiekennzahl ist aus einem anderen Objekt in der Liegenschaft aber nicht explizit auf das Lokal gerechnet.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap