

## GESCHÄFTSLOKAL in bester CITYLAGE



**Objektnummer: 18598**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Einzelhandel                     |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Rohbau                           |
| Nutzfläche:                   | 47,56 m <sup>2</sup>             |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 71,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,64                           |
| Kaltmiete (netto)             | 5.516,96 €                       |
| Kaltmiete                     | 5.612,55 €                       |
| Betriebskosten:               | 95,59 €                          |
| USt.:                         | 1.122,51 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

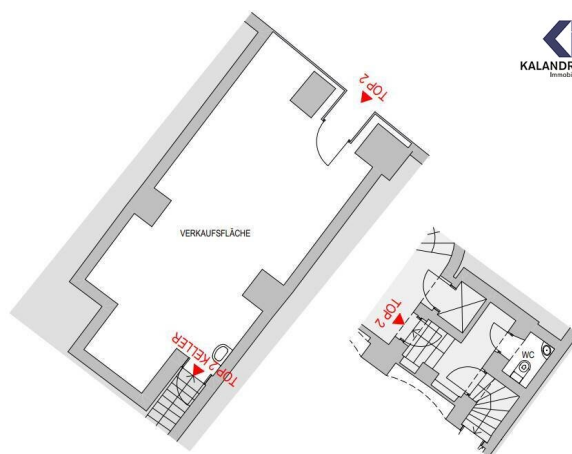
## Ihr Ansprechpartner

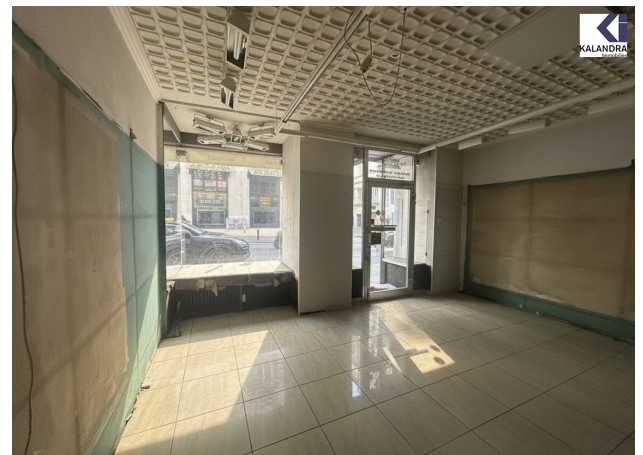
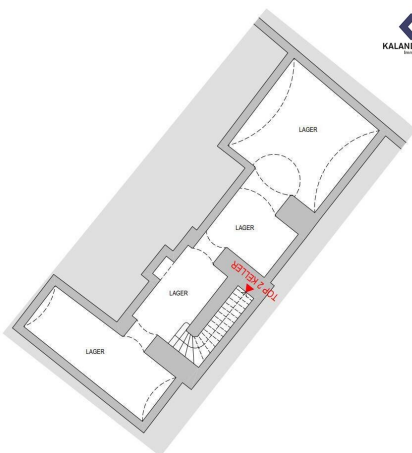
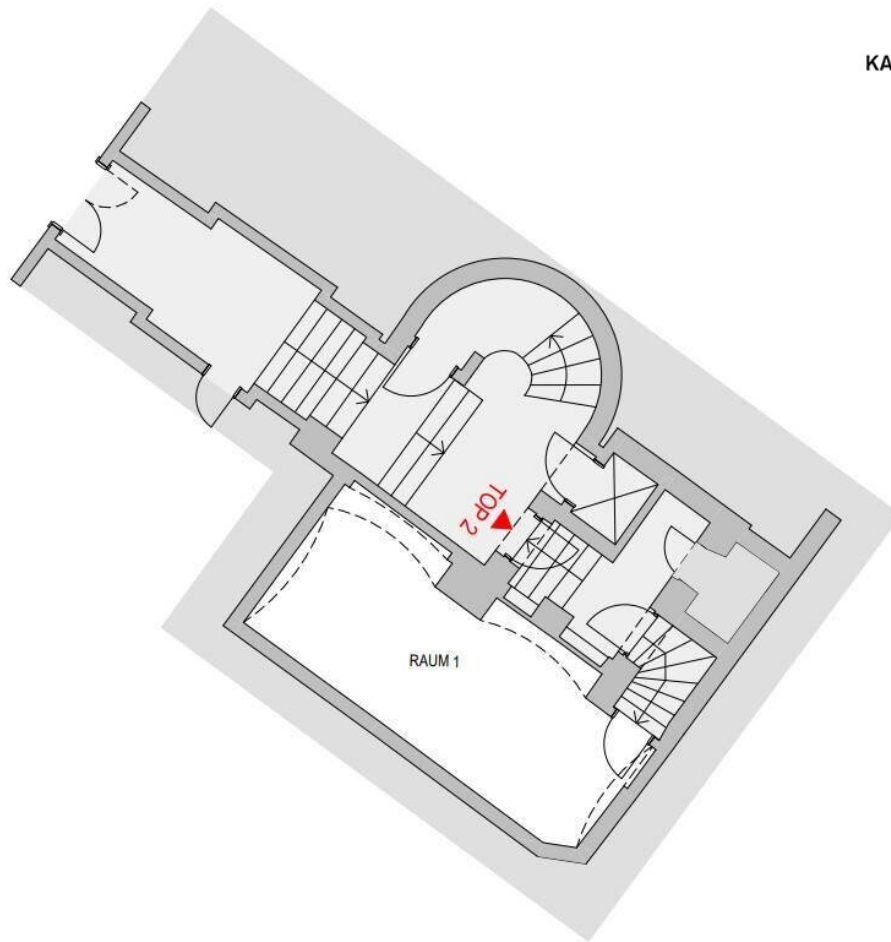


**Mag. Robin Kalandra**

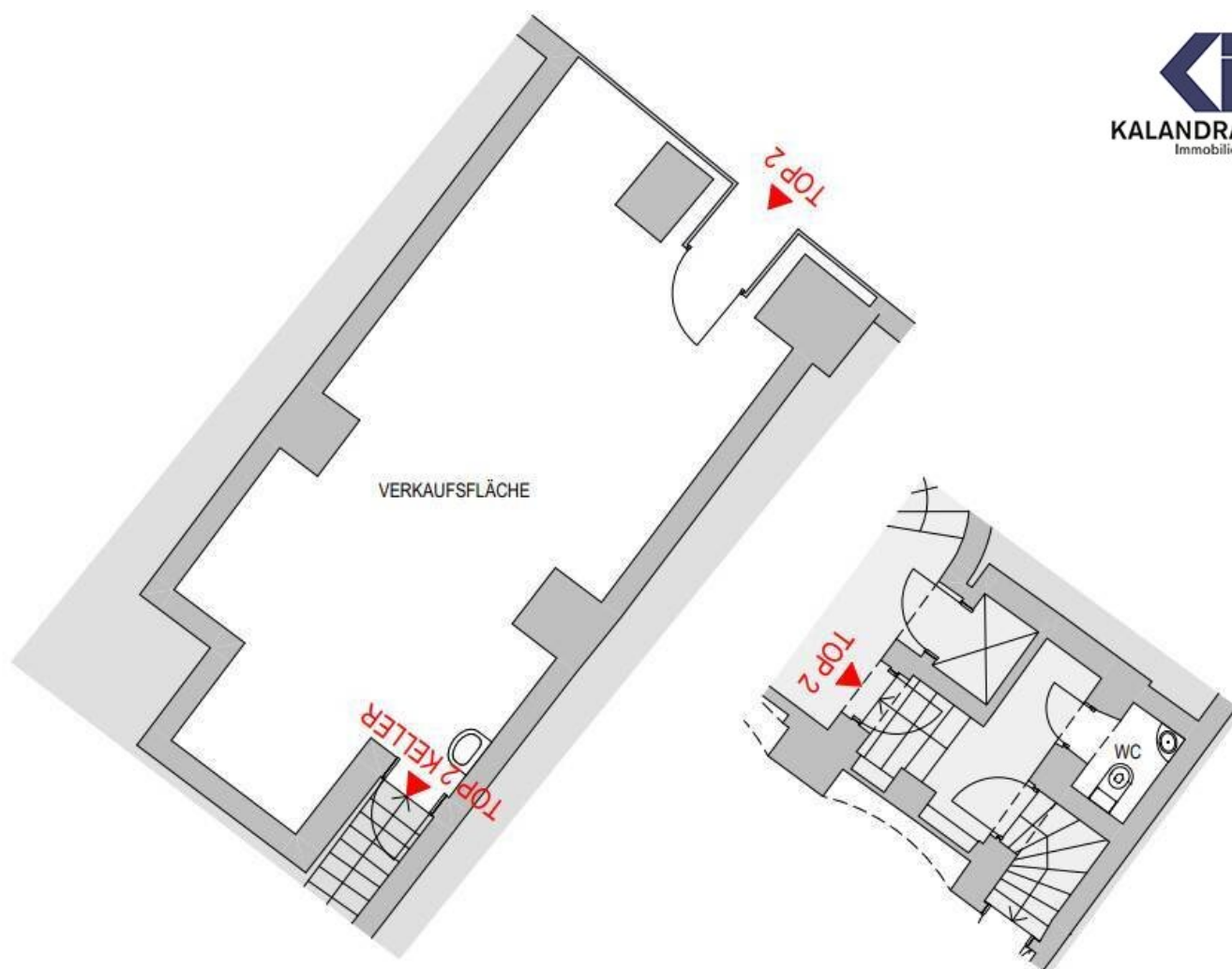
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

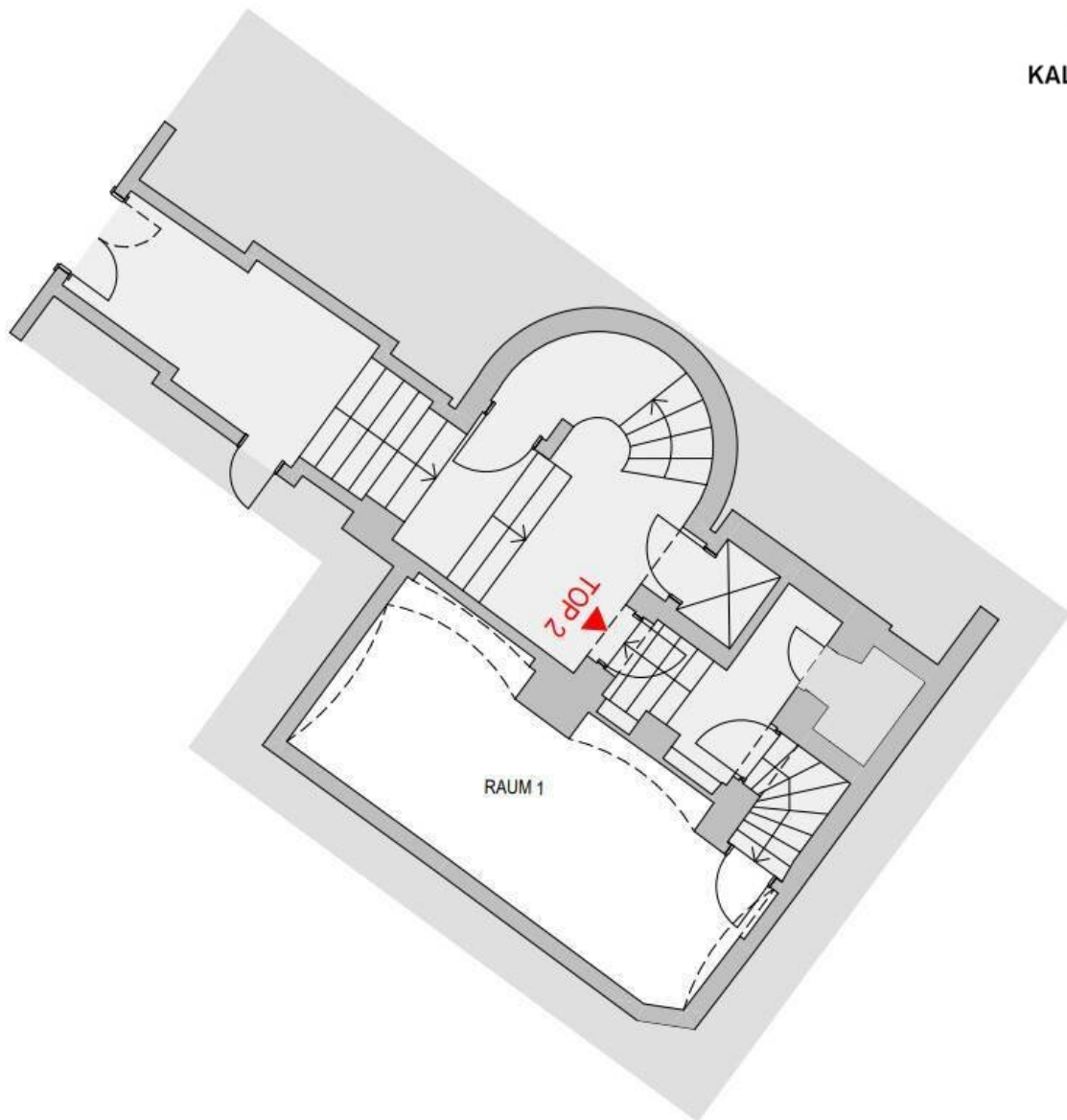
T +43-1533326913  
H +43-69911804004

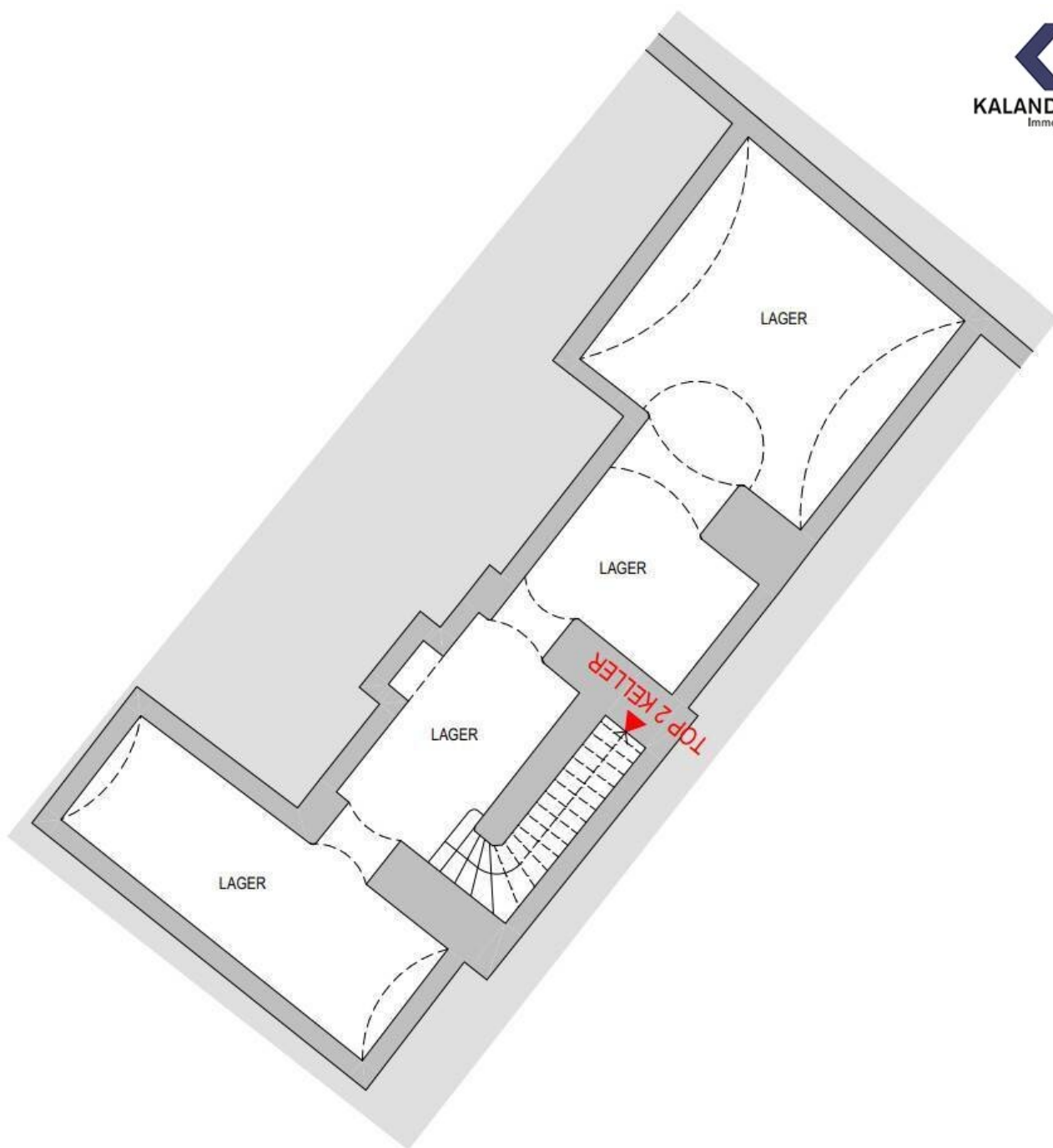












# Objektbeschreibung

## GESCHÄFTSLOKAL in bester CITYLAGE

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 48 m<sup>2</sup>): Eine lichtdurchflutete Verkaufsfläche, die durch ihre Gliederung auf drei Ebenen (verbunden durch Stufen)

Sanitärbereich: Ein separater Bereich sorgt für den nötigen Komfort vor Ort.

Mietvertragsdauer: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

Kaution: 6 BMM

Provision: 3 BMM

Verfügbar ab 1.6.2026

### Ausstattung

Das Objekt wird derzeit hochwertig vorbereitet, um Ihnen den perfekten Rahmen für Ihr individuelles Ladenkonzept zu bieten:

**Neues Portal:** Im 1. Halbjahr 2026 wird seitens des Eigentümers ein modernes, einladendes Portal eingebaut.

**Technik auf Top-Niveau:** Die Elektrik wurde komplett erneuert (inkl. positivem E-Befund). Die Beheizung erfolgt effizient via Fernwärme.

### Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich direkt am Bauernmarkt/ Hohen Markt, einer der exklusivsten Lagen des ersten Bezirks und liegt in unmittelbarer Nähe zur Rotenturmstraße, zum Stephansplatz, zum Schwedenplatz und dem Graben. In der Umgebung befinden sich etliche Lokale und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

### Ausstattung:

Neu gemacht wurde:

- Bodenbeschichtung
- Ausgemalt
- Regale und Türverkleidung
- Spiegelwand und Heizkörperverkleidung
- Umkleidekabine
- Alle Lichtelemente (Molto Luce)

### Parken:

Parkplätze können sowohl in den Garagen Stephansplatz als auch Schwedenplatz angemietet werden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1, U3, U4

Bus: 1A, 2A, 3A

Verfügbarkeit: ab sofort

Mietvertragsdauer: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

Kautionsbetrag: 6 BMM

Provision: 3 BMM + 20% USt.

Ein Energieausweis liegt vor:

HWB: 71,4 kWh/m<sup>2</sup>.a

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap