

## **Exklusives Geschäfts- & Schauraumlokal mit historischem Gewölbe in zentraler Wiener Bestlage**



**Objektnummer: 1945/2187**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1786
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	85,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.370,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	37,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	337,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

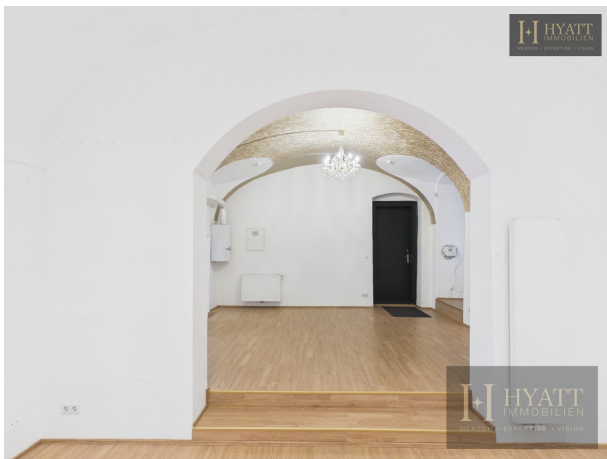
## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Agnes Gal**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

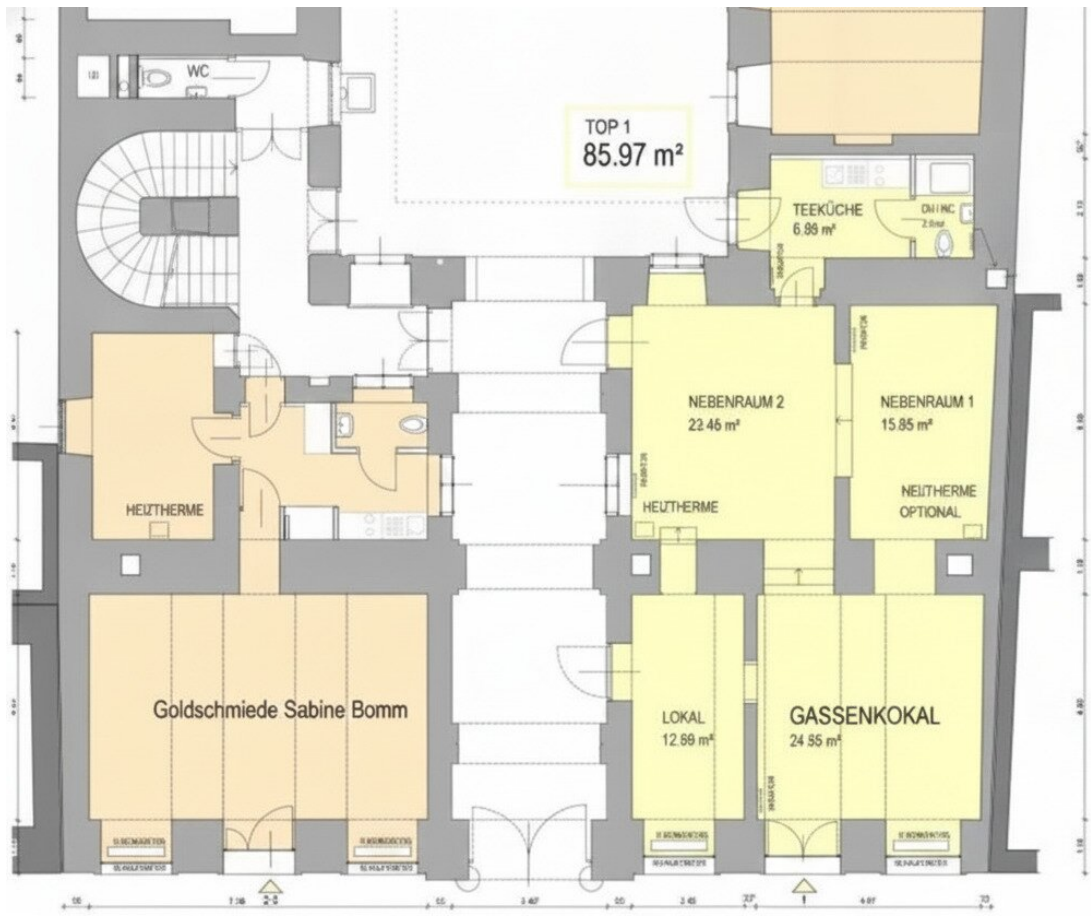












## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Geschäfts- bzw. Schaumlokal vereint historischen Altbau-Charme mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem stilvoll revitalisierten Altbau, die dem Objekt eine einzigartige, repräsentative Atmosphäre verleihen.

Die Nutzfläche von rund 85 m<sup>2</sup> erstreckt sich über mehrere klar strukturierte Bereiche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Showroom, Galerie, Boutique, Atelier, Studio, Kanzlei oder hochwertige Dienstleistungsbetriebe. Großzügige Raumhöhen, neue Parkettböden sowie eine durchdachte Lichtinszenierung sorgen für ein helles, modernes Erscheinungsbild bei gleichzeitig historischer Anmutung.

Das Objekt verfügt über eine Teeküche, eine Dusche sowie ein verfliesenes WC mit Handwaschbecken, welche diskret im rückwärtigen Trakt untergebracht sind. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasheizung. Zusätzliche Lagermöglichkeiten stehen im Keller zur Verfügung, die im Besten fall saniert gehören, wenn sie benutzt werden will.

Ein besonderes Highlight ist der ruhige Innenhof, der bis zum Dach hin mit wildem Wein bewachsen ist und ein angenehmes Mikroklima schafft. Optional besteht die Möglichkeit, zwei Stellplätze im Innenhof anzumieten. Darüber hinaus kann – je nach Nutzungskonzept – ein Durchbruch zu einem weiteren Erdgeschosslokal oder zu größeren Kellerflächen realisiert werden. Eine Beteiligung des Eigentümers an Investitionen ist nach Absprache möglich.

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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap