

## Urbanes Juwel mit Gewölbe-Charme: 208 m<sup>2</sup> Potenzial nahe Mariahilfer Straße



Gewölbe-Charme

**Objektnummer: 8131/92297**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.288,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.639,92 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	351,92 €
<b>USt.:</b>	527,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.503,71 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

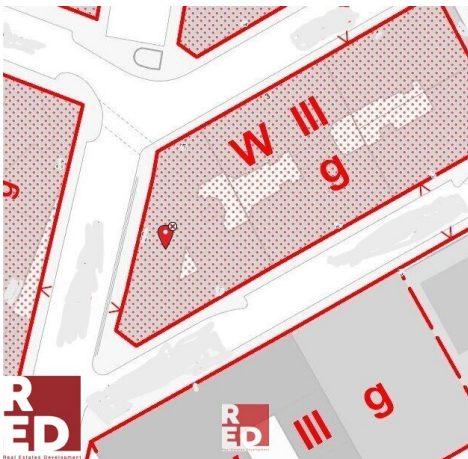
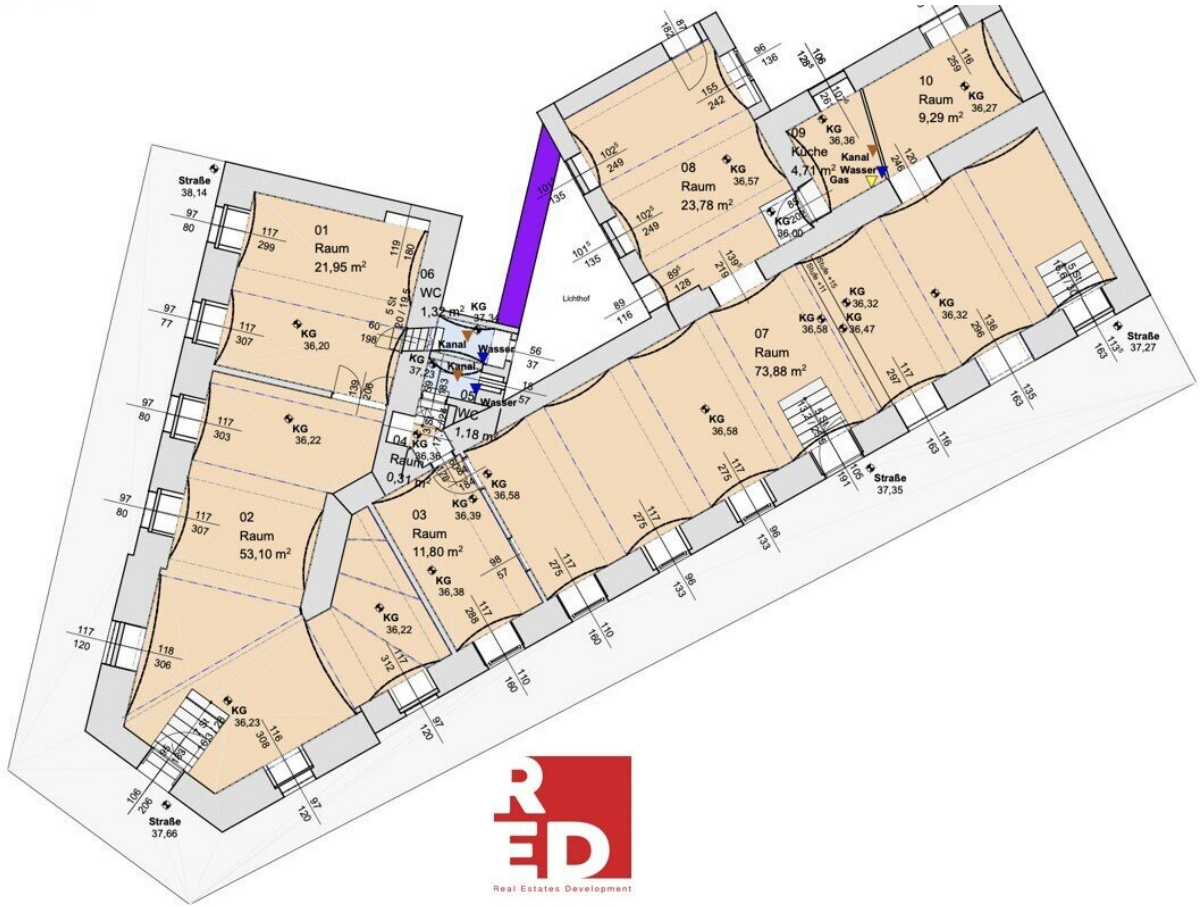


**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sternngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien



20.09.2022

















# Objektbeschreibung

## OBJEKTHIGHLIGHTS

- **Top-Lage:** Zwischen Mariahilfer Straße und Kurzgasse.
- **Frequenzbringer:** Direkt gegenüber einer Schule gelegen.
- **Architektur:** Repräsentativer Stilaltbau (BJ 1892) mit gegliederter Fassade.
- **Zustand:** trockengelegtes Souterrain mit charmantem Gewölbe.
- **Flexibilität:** Miete oder Kauf – Sanierung nach Wunsch möglich.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

In einer der begehrtesten urbanen Lagen Wiens, unweit des Gürtels und der Mariahilfer Straße, gelangt

dieses vielseitig nutzbare Objekt zur Vermarktung. Die Einheit (Top 1, 2 /2a) beeindruckt durch großzügige Gewölberäume im Souterrain eines schönen Altbaus aus dem Jahr 1892.

Die Räumlichkeiten wurden fachmännisch trockengelegt und bieten eine ideale Leinwand für

Ihre Visionen. Ob als repräsentatives Geschäftslokal, stimmungsvolles Atelier,

Showroom – durch die Lage direkt gegenüber einer Schule ist eine hohe Sichtbarkeit und Frequenz

bereits vorprogrammiert.

## ECKDATEN & KONDITIONEN

Gesamtfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>

Einheiten: Top 1, 2 /2a (zusammengehörend)

Sanitäreinheiten: 2 WCs vorhanden

**Optionen für Mieter:**

**1. Variante** "Rohzustand": Nettomiete € 11,00 / m<sup>2</sup>

**2. Variante** "Sanierungspaket": Der Abgeber übernimmt Sanierungskosten bis € 400,-Netto/m<sup>2</sup>, Nettomiete € 14,40 / m<sup>2</sup> (Kündigungsverzicht 10 Jahre)

Betriebskosten Stand Dez. 2024

**Kauf ebenfalls möglich** / Kaufpreis auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ein Besichtigungstermin ist gerne möglich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap