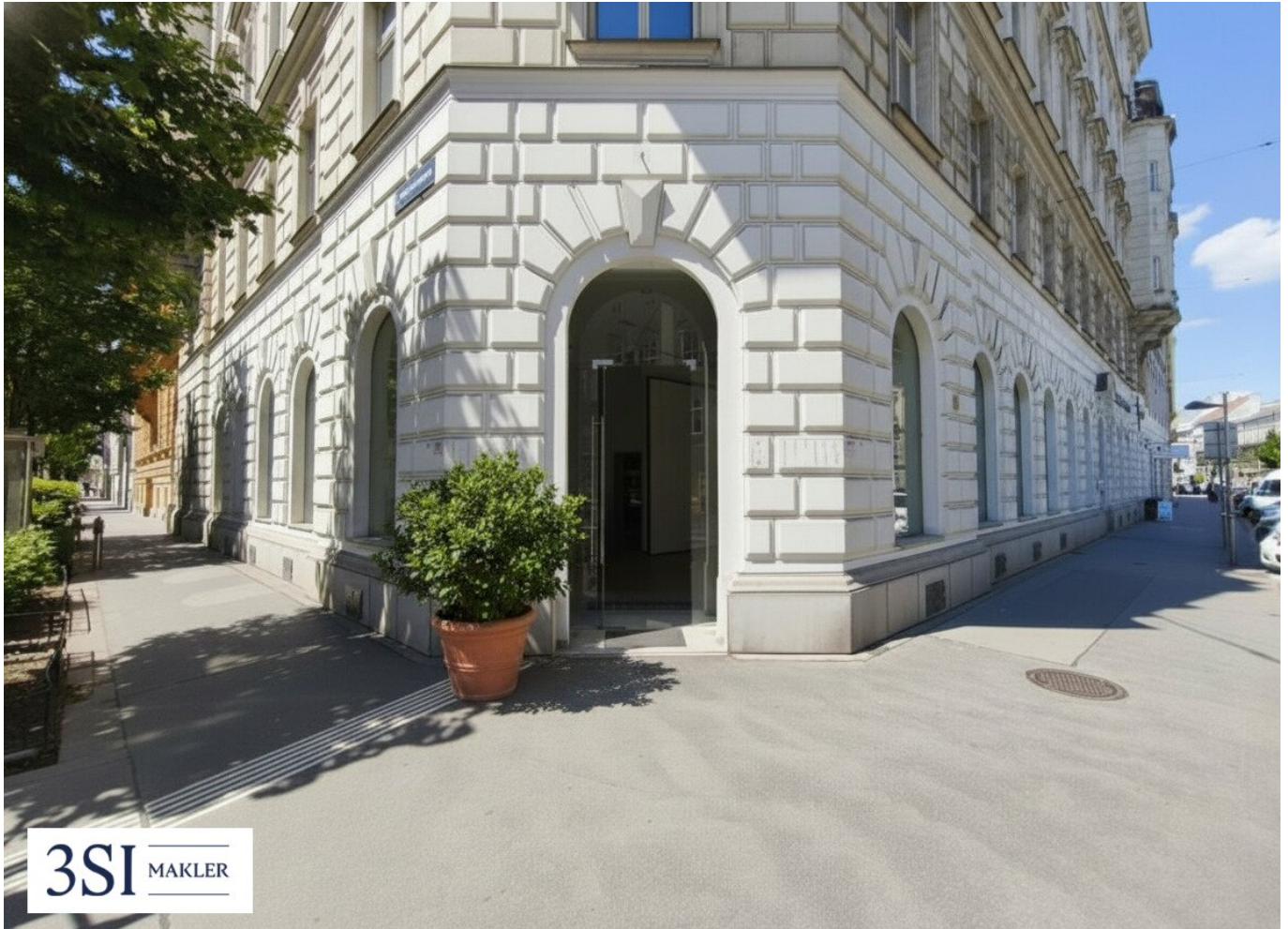


## **ECK-GESCHÄFTSFLÄCHE mit ausgezeichneter Sichtbarkeit**



**Objektnummer: 22227**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße 26
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	178,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 193,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,78
Kaltmiete (netto)	2.224,00 €
Kaltmiete	2.599,20 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,45 €
Betriebskosten:	375,20 €
USt.:	519,84 €
Provisionsangabe:	

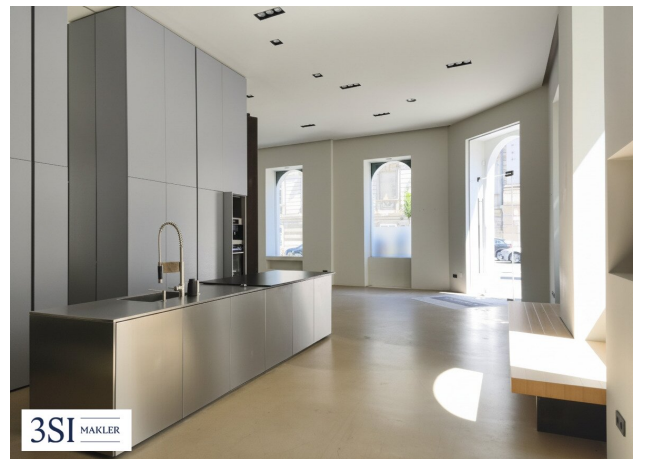
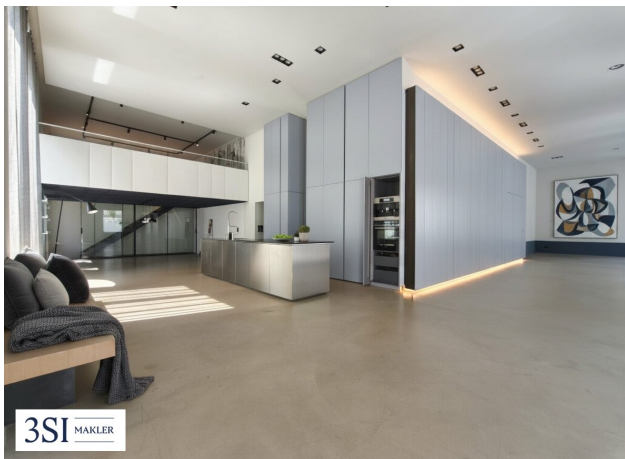
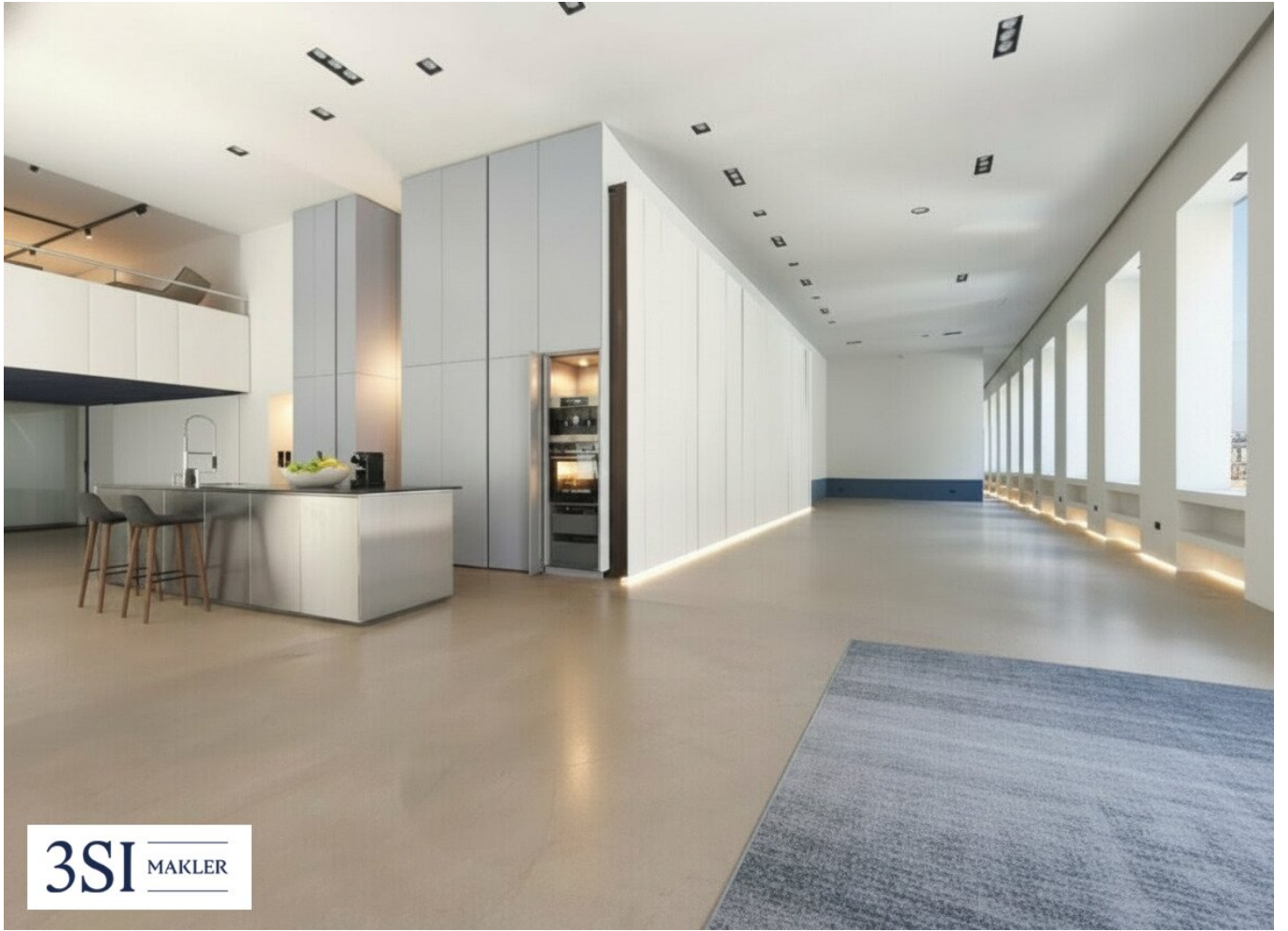
9.357,12 € inkl. 20% USt.

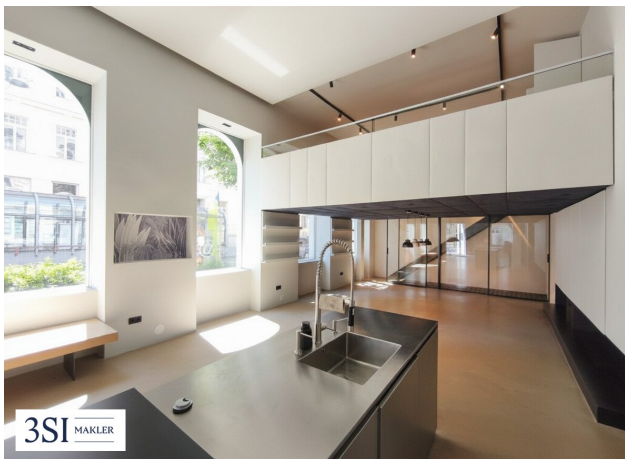
## Ihr Ansprechpartner

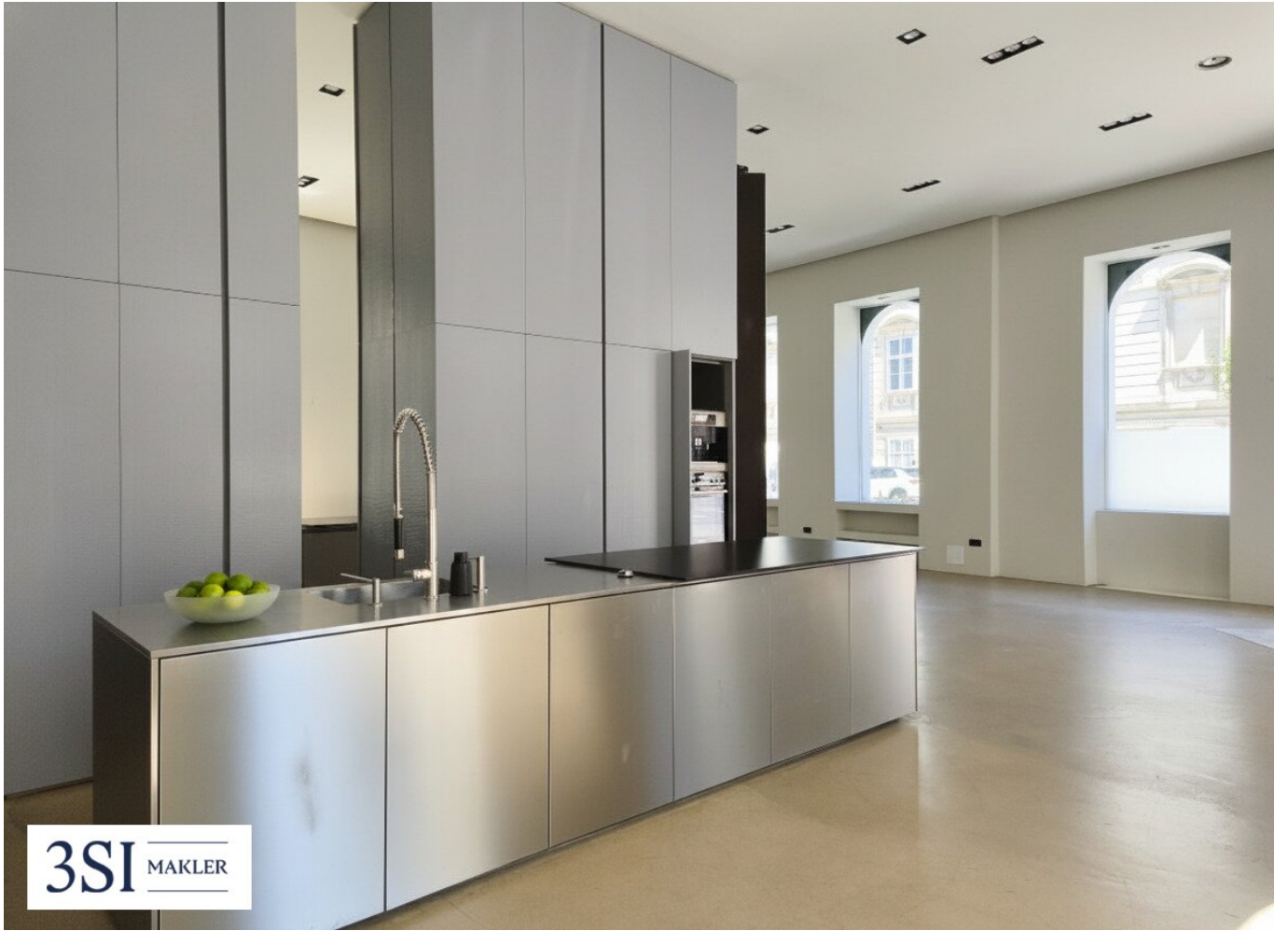


**Christina Radel**

3SI Makler GmbH







**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage, direkt bei der **U1-Station Taubstummengasse**, präsentiert sich diese **Eck-Geschäftsfläche** in modernem, **loftartigem Design**.

**Zwei Zwischenebenen** bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein offenes, vielseitig nutzbares Raumkonzept.

Das großzügig verglaste Portal sorgt für **ausgezeichnete Sichtbarkeit** und optimale Präsentationsmöglichkeiten.

Mit einer Gesamtfläche von **178,62 m<sup>2</sup>** eröffnet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als **Büro, Verkaufslokal oder Schauraum** (kein Gastgewerbe, keine Ordinationen sowie keine unecht steuerbefreiten Gewerbe).

Das Geschäftslokal wird **unbefristet vermietet** und verfügt über einen **hochwertigen Design-Küchenblock**.

## Ausstattung

- Repräsentatives, großzügig verglastes Portal
- 2 Zwischenetagen (nicht in der Nutzfläche inkludiert)
- Beste Sichtbarkeit in attraktiver Lage
- Natürliche Belichtung der Verkaufsfläche
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- 2 Toiletten

## Lage

Die Geschäftsfläche in der Favoritenstraße 26, 1040 Wien, befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage im beliebten Bezirk Wieden. Der Standort überzeugt durch ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung, hohe Sichtbarkeit sowie ein lebendiges Umfeld mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Ideal geeignet für Einzelhandel, Büro, Studio oder moderne Dienstleistungskonzepte.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <75m

Apotheke <200m

Klinik <75m

Krankenhaus <825m

### Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <75m

Universität <325m

Höhere Schule <125m

### Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <25m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <50m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap