

## **Top-Frequenz auf der Favoritenstraße – Geschäftslokal bei U1 Keplerplatz**



1

**Objektnummer: 141/85679**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	421,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	13.026,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.102,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	28,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	753,00 €
<b>USt.:</b>	2.171,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



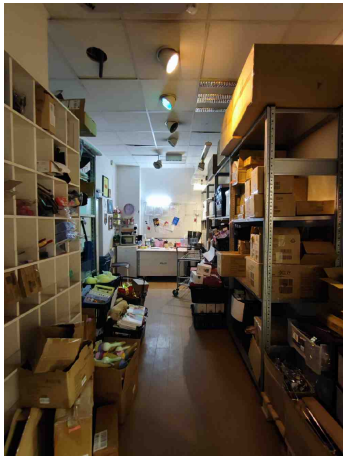
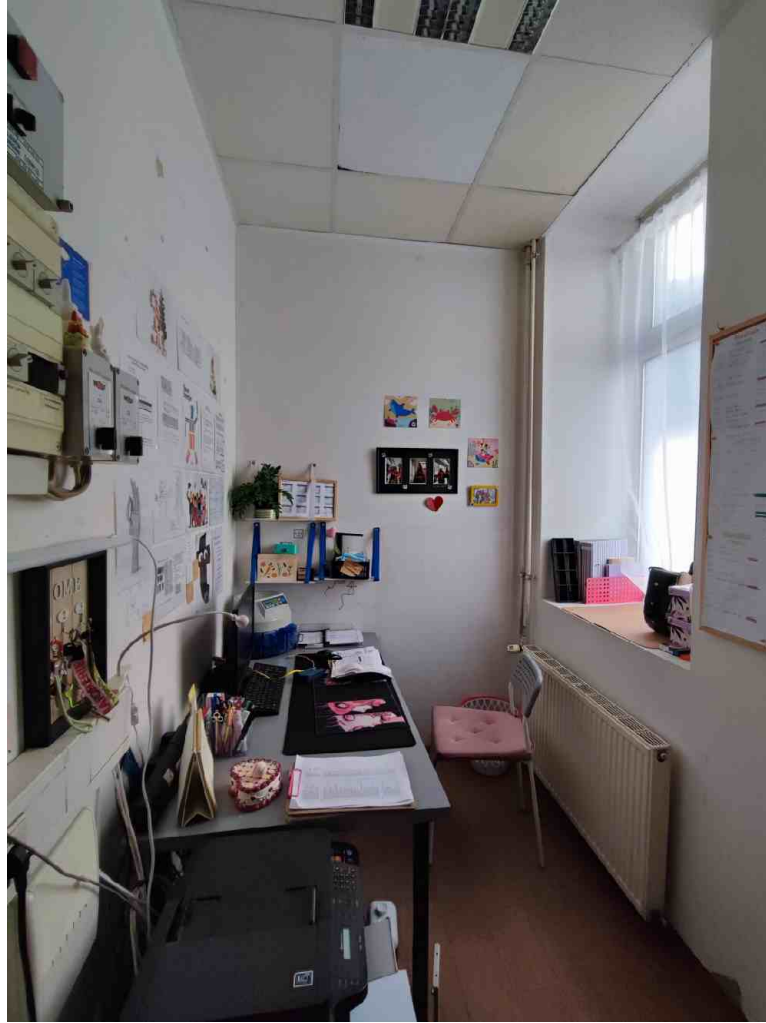
**Michael Kadlec**

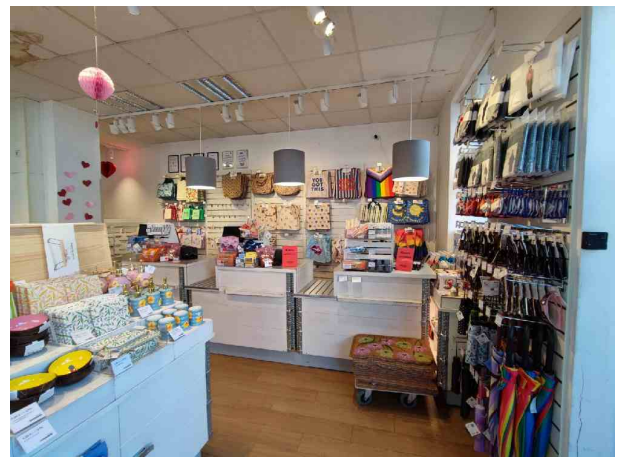
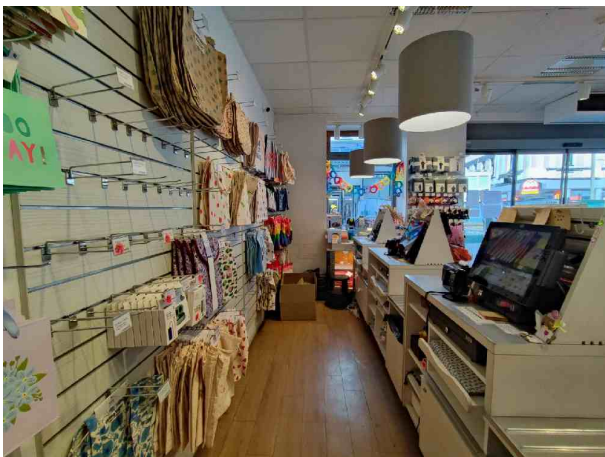
Rustler Immobilientreuhand

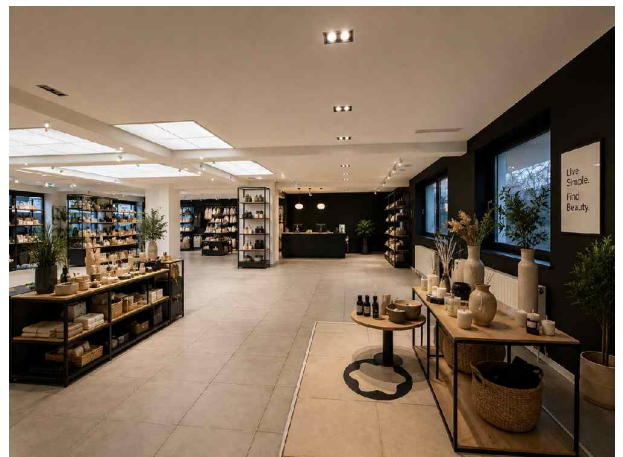
T +4318949749659

H +4367683434659

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







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit rund 421 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in hochfrequenter Lage auf der Favoritenstraße 85. Direkt vis-à-vis des Eingangsbereiches befindet sich die U1-Station Keplerplatz, wodurch der Standort von einer sehr hohen Sichtbarkeit und einem konstanten Kundenstrom profitiert.

Das Lokal präsentiert sich in einem markanten Split-Level-Design, wodurch sich die Fläche in mehrere Nutzungsbereiche gliedern lässt. Die Fläche teilt sich lt. Plan auf ca. 300 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 140 m<sup>2</sup> im Untergeschoss auf. Durch diese Struktur lassen sich Verkaufs- und Lagerbereiche effizient voneinander trennen, was zusätzliche Flexibilität im täglichen Betrieb schafft.

Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Handelskonzepte mit hoher Kundenfrequenz, bei denen Verkauf und Lagerung an einem Standort vereint werden sollen. Besonders hervorzuheben ist, dass im Untergeschoss bereits eine Belüftungsanlage vorhanden ist, wodurch auch eine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht wird.

Zusätzlich gibt es einen seitlichen Lieferantenzugang, der eine direkte und effiziente Warenannahme ermöglicht – ein großer Vorteil im laufenden Geschäftsbetrieb. Ursprünglich gab es auch einen Lastenaufzug, der zur Raaber-Bahn-Gasse ausgerichtet ist, der vom vorherigen Mieter entfernt wurde. Der Schacht ist noch vorhanden, wodurch eine Reaktivierung erleichtert wird.

Die Favoritenstraße zählt zu den stärksten Einkaufsstraßen Wiens und gehört zu den am höchsten frequentierten Geschäftsstraßen der Stadt. Die Kombination aus unmittelbarer U-Bahn-Anbindung, dichter Wohnbebauung und zahlreichen etablierten Geschäftslokalen schafft ideale Voraussetzungen für moderne Handels- und Verkaufskonzepte.

Aktuell ist im Objekt ein Geschäft für Alltagsartikel eingemietet, wodurch die Fläche bereits auf laufenden Kundenverkehr und Handelsbetrieb ausgelegt ist. Fotos vom aktuellen Zustand des Geschäftslokals werden kommende Woche erstellt und nachgereicht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagengesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach seiner Aufklärung durch uns über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.