Vielseitige Geschäftsfläche mit großem Potenzial nahe Hauptbahnhof



Objektnummer: 1945/2435

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.916,40 €
Kaltmiete	2.223,68 €
Betriebskosten:	307,28 €
USt.:	444,74 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

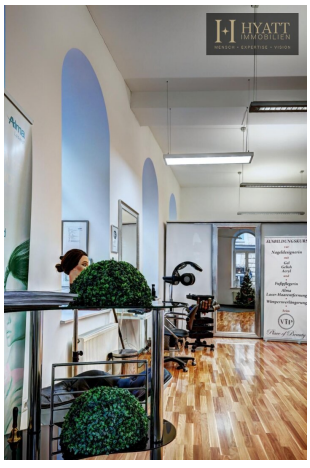


MA Nina Moser

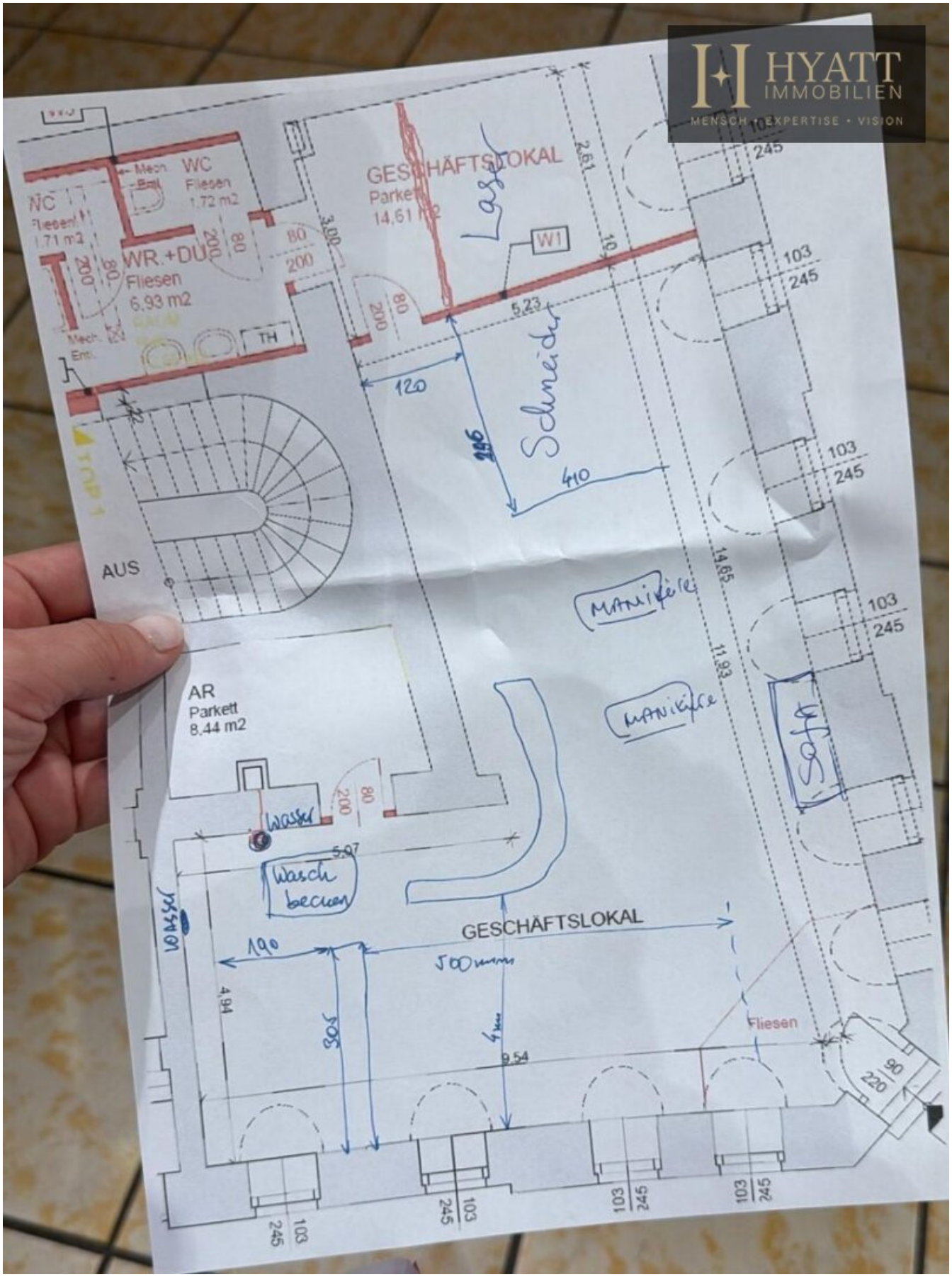
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 660 968 82 39


Diabetiker?
Bluter?
Allergiker?
Informieren Sie uns bitte.






HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
WC
Fliesen
1,72 m2
NC
Fliesen
1,71 m2
WR.+DU
Fliesen
6,93 m2
GESCHÄFTSLOKAL
Parkett
14,61 m2
Lager
W1
TH
AUS
AR
Parkett
8,44 m2
Schneider
Maniküre
Maniküre
Sofa
Waschbecken
GESCHÄFTSLOKAL
Fliesen

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Geschäftsfläche in attraktiver Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk. Die Räumlichkeiten bieten eine flexible Grundstruktur und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für die Umsetzung unterschiedlichster Geschäftskonzepte.

Das Objekt verfügt über **4 Zimmer**, davon **2 separate Arbeitszimmer**, sowie eine **großzügige offene Eingangs- und Empfangsfläche mit integriertem Arbeitsbereich**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche**.

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Fläche nicht nur für die bisherige Nutzung, sondern bietet großes Potenzial für unterschiedlichste Konzepte – beispielsweise als **Geschäftsfläche, Büro, Studio, Café, Abhol- oder Servicestation, Showroom, Atelier, Praxis oder für andere kundenorientierte Dienstleistungen**. Je nach behördlicher Genehmigung und erforderlicher Widmung können hier verschiedenste Geschäftsideen realisiert werden.

Ein weiterer Vorteil ist der **bereits vorhandene Kundenstamm** des bisherigen Betriebs. Die zahlreichen treuen Stammkunden bieten eine interessante Ausgangsbasis für eine Übernahme oder die Entwicklung eines neuen Geschäftsmodells.

Die großzügige offene Eingangsfläche eignet sich zudem ideal als Aufenthalts- und Wartebereich für Gäste, die beispielsweise vor ihrer Zugfahrt am nahegelegenen Wiener Hauptbahnhof noch einen Kaffee trinken oder etwas konsumieren möchten.

Das vorhandene **Mobiliar wird gegen eine Ablöse von € 30.000,–** überlassen. Lediglich die vorhandenen **Lasergeräte werden von der derzeitigen Betreiberin mitgenommen**.

Die Fläche bietet somit eine **ideale Kombination aus bestehender Infrastruktur, flexibler Nutzungsmöglichkeit und etabliertem Kundenpotenzial**.

Die ausgewiesenen Betriebskosten beziehen sich auf das Abrechnungsjahr 2025.

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 <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap