

Geschäftslokal auf der Josefstädter Straße | 52 m² auf zwei Ebenen | ab Herbst beziehbar



Objektnummer: 6268/240

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1918
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	51,46 m ²
Verkaufsfläche:	32,05 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	135,46 €
USt.:	27,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

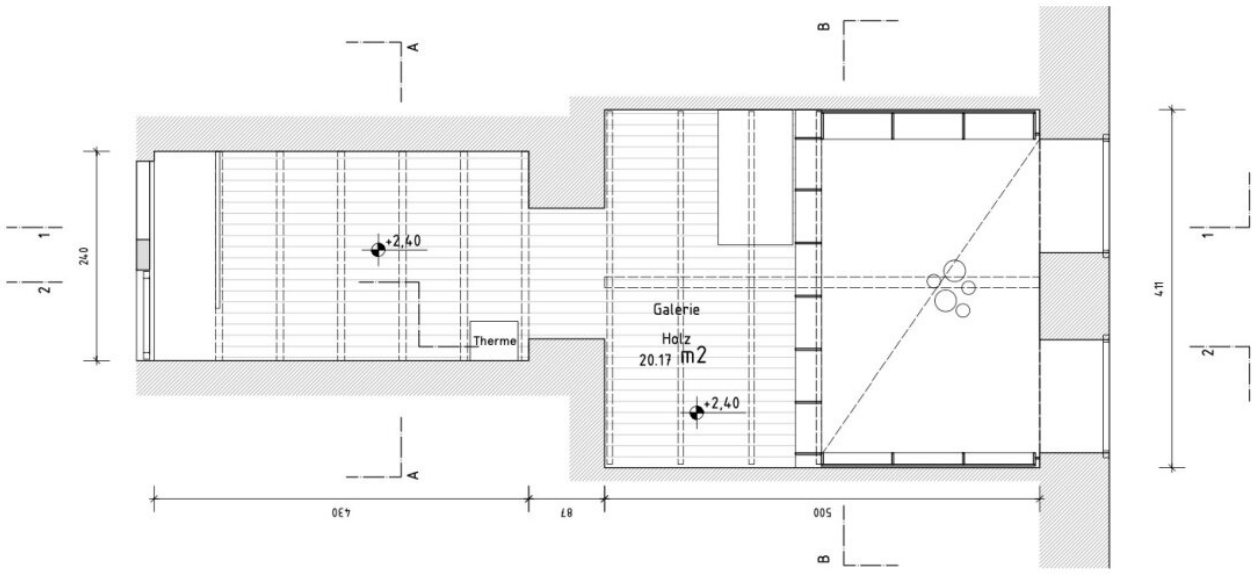
H +4369910664010



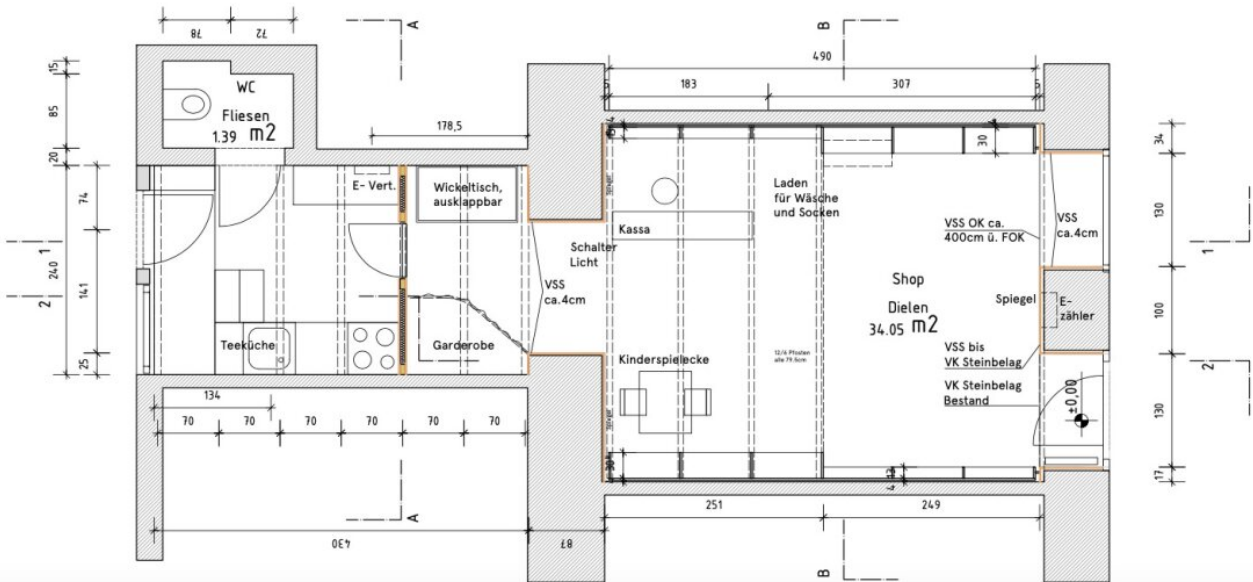








OG



EG

Objektbeschreibung

Eine Adresse an der Josefstädter Straße macht Werbung fast überflüssig — die Laufkundschaft kommt von selbst.

Dieses Geschäftslokal liegt direkt an der Haupteinkaufsstraße des 8. Bezirks und bietet auf zwei Ebenen alles, was Sie für Ihren Start brauchen: Schaufenster zur Straße, eigene Galerie, Klimaanlage und eine vollständige Ausstattung. Das Objekt ist derzeit vermietet und ab September 2026 verfügbar — genug Zeit, um Ihr Konzept in Ruhe vorzubereiten.

Erdgeschoss — 32 m²

Straßenseitig gelegen, mit bodentiefem Schaufenster zur Josefstädter Straße. Tageslicht bis in den hinteren Bereich. Was immer Sie hier ausstellen, präsentieren oder verkaufen — Passanten sehen es, bevor sie eintreten. Im hinteren Teil: Teeküche und eigenes WC.

Galerie — 20 m²

Über eine Holzterrasse mit dem Erdgeschoss verbunden. Behördlich genehmigt (Baubewilligung MA 37, gemäß §70 Bauordnung Wien, 2014). Nutzen Sie die Fläche als Büro, Lager, Personalraum — oder als erweiterte Ausstellungsfläche.

Ausstattung

Maßgefertigte Einbauschränke, Spiegel, Beleuchtung, Klimaanlage und Küche — alles vorhanden. Ab September übernehmen Sie ein eingerichtetes Lokal ohne Renovierungsbedarf.

Nutzung

Der Wohnungseigentumsvertrag gestattet eine breite gewerbliche Nutzung: Geschäftslokal, Einzelhandel, Büro, Praxis, Studio, Galerie, Friseursalon. Auch ein Café ohne eigene Speisenzubereitung ist grundsätzlich möglich — bei Bedarf begleiten wir Sie durch den Genehmigungsprozess der MA 36.

Lage

Josefstädter Straße — belebt, etabliert, hervorragend angebunden. U6-Station Josefstädter Straße fußläufig erreichbar, Straßenbahnlinien 2 und 5 direkt vor der Tür. Ringstraße und Rathaus in wenigen Minuten.

Eckdaten

Kaufpreis: € 299.000

Gesamtfläche: ca. 52 m² (EG 32 m² + Galerie 20 m²)

Betriebskosten: € 233,99 brutto/Monat (inkl. Rücklage)

Derzeit vermietet — ab September 2026 verfügbar

HWB: 207,2 kWh/m²a (Klasse F) | fGEE: 1,42 (Klasse C)

EA gültig bis: 24.04.2029

Lokale in dieser Lage werden selten frei — und kommen ebenso selten zweimal.

Besichtigung vereinbaren:

Elena Iakovleva

+43 699 1097 5030

ImmoLöwin GmbH

Die ImmoLöwin GmbH ist als Doppelmakler tätig. Bei Ankauf fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Einige der verwendeten Fotos können mit Hilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet worden sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap