

**Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Toplage des 1.  
Bezirks – Nähe Kohlmarkt**



**Objektnummer: 1945/2465**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.700,00 €
<b>USt.:</b>	740,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

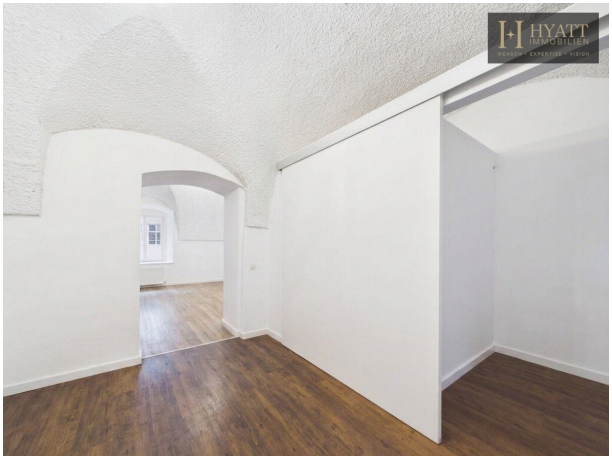
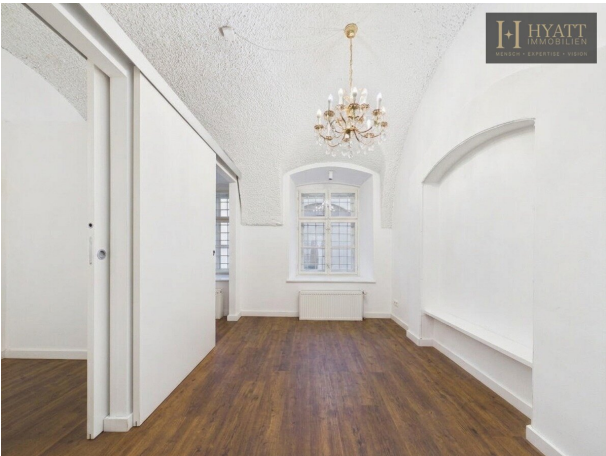
## Ihr Ansprechpartner



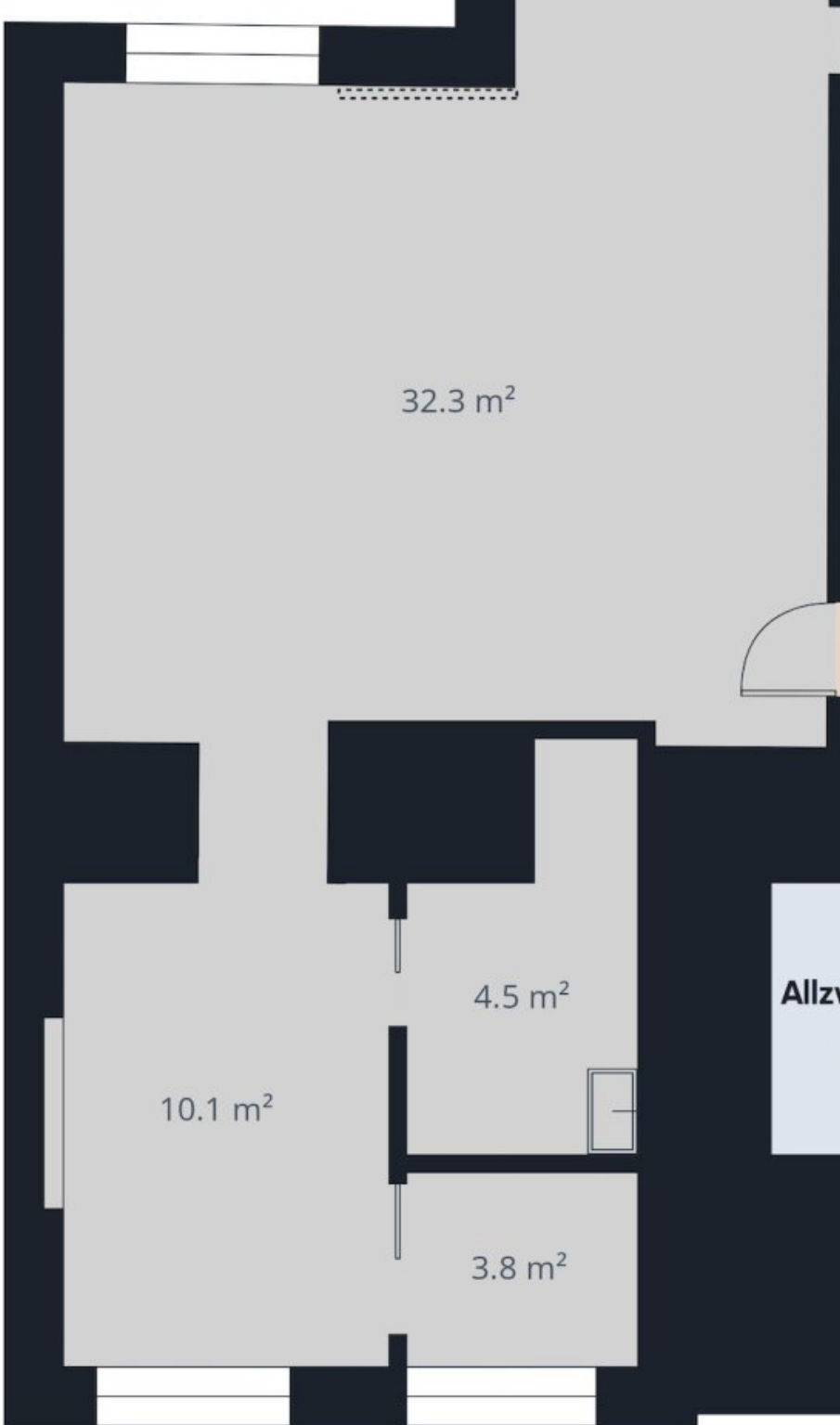
**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 310 73 58







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete Gewerbefläche mit ca. **53 m<sup>2</sup>** in ausgezeichneter Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom Kohlmarkt entfernt.

Die Fläche verfügt über einen **separaten Eingang** und bietet dadurch eine unabhängige Nutzung. Dank der umfassenden Generalsanierung im Jahr 2022 präsentiert sich das Objekt in einem neuwertigen Zustand und ist **sofort bezugsfertig**.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Gewerbefläche ideal für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Friseursalon, Kosmetikstudio, Praxis, Büro oder für andere Dienstleistungs- und Gewerbekonzepte.

### Highlights auf einen Blick:

- Ca. 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Separater Zugang
- Neuwertiger Zustand (Generalsanierung 2022)
- Barrierefreier Zugang
- Sofort verfügbar
- Exklusive Lage im Herzen des 1. Bezirks
- Hervorragende Anbindung sowie zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

## **IHRE VORTEILE**

Toplage im 1. Bezirk

Hochwertige und moderne Ausstattung

Sofortige Nutzung möglich

Keine hohen Anfangsinvestitionen

## **FAZIT**

Diese Immobilie bietet eine ideale Möglichkeit, sich durch die Adresse einen Namen zu machen oder ein bestehendes Geschäft zu erweitern.

Weitere Details auf Anfrage.

## **Hinweis zur Provision:**

Die Provision wird individuell je nach angemietetem Raum bzw. Arbeitsplatz berechnet. Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer Anfrage über die konkreten Konditionen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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