

**Top Geschäftslokal nähe U3-Rochusmarkt ideal für
Einzelhandel - Boutique - Büro - Praxis**



Objektnummer: 7334

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	93,74 m ²
Verkaufsfläche:	71,73 m ²
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.710,00 €
Miete / m²	26,67 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	542,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



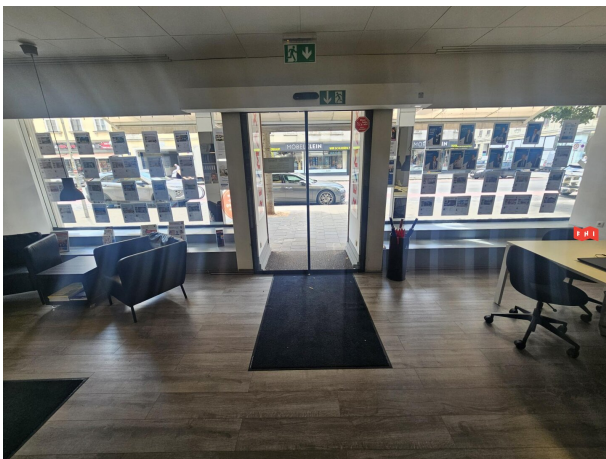
Mag. Gregory Zauner

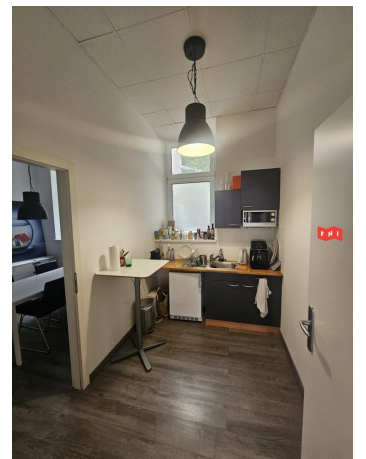
FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 54
H +43 699 171 133 72
F +43 1 342 222 11

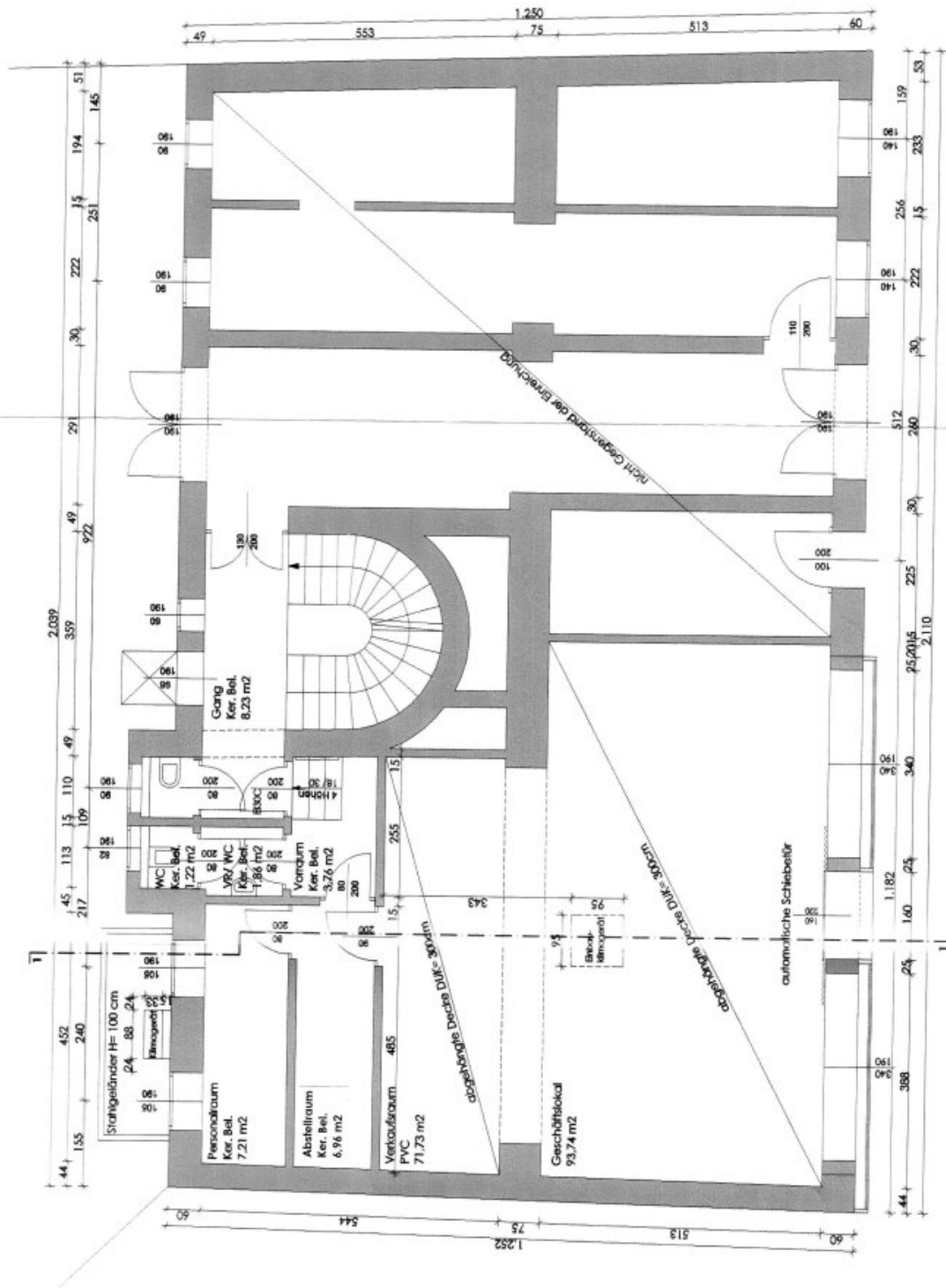
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





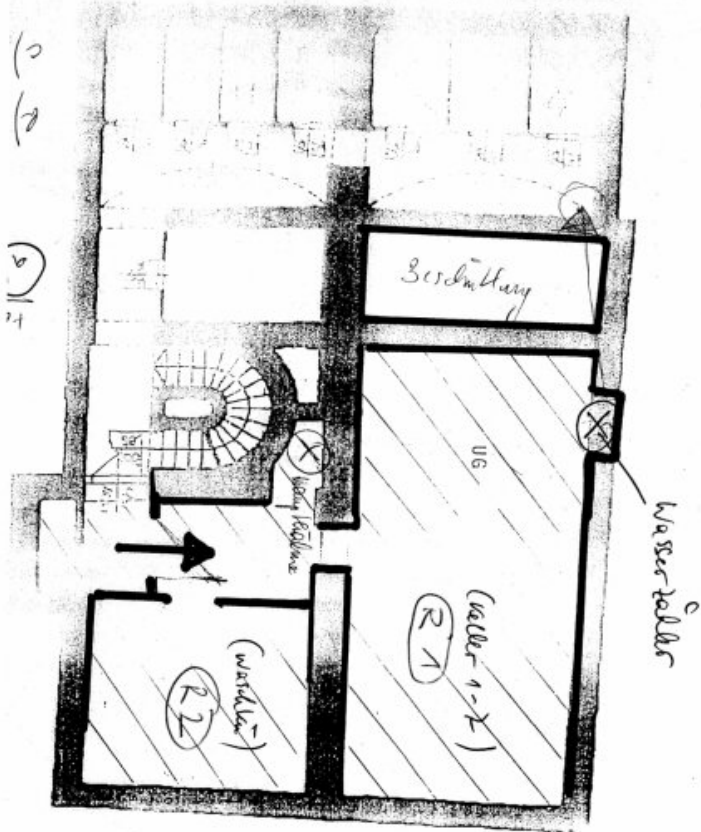






Grundriss EG M 1.100

LH 107



(a) (b) (c)

Objektbeschreibung

Zur Miete angeboten wird ab 01.10.2026 ein top Geschäftslokal mit rd. 100 m² in frequentierter Lage im 3. Bezirk Nähe der Ekz Galerie bzw. unweit von der U3 Rochusmarkt perfekt für Einzelhandel, Boutique, Büro, Praxis und Dienstleister (keine Gastro).

Das Geschäftslokal war bisher als Immobilienbüro und zuvor als Boutique genutzt. Das Ladenlokal ist sehr gut ausgestattet und besteht aus einem straßenseitigen Geschäfts- bzw. Verkaufsraum mit ca. 72 m² mit großer Schaufensterfront sowie einem abgetrennten kleinen Besprechungsraum und separater Toilette mit Bad und Abstellraum.

Es wird ein unbefristeter Mietvertrag mit Kündigungsverzicht zumindest für 5J. mit einer Staffelmiete iHv. € 2.500 im 1.J. / € 2.750 im 2.J. und € 2.990 pro M. zzgl. 20% Ust. ab dem 3J. angeboten.

Aufteilung:

- Verkaufsraum ca. 71,73 m² (min. 3 Arbeitsplätze)
- Mitarbeiterbüro
- Sparierte Teeküche
- Bad / Wc

Ausstattung:

- markantes Fensterportal
- grauer Laminatboden
- Heiztherme
- Elektrik

Infrastruktur:

Exzellente Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur U3-Rochusmarkt / Ekz Wien-Mitte mit den U-Bahnen U3 / U4, den Straßenbahnlinien 1, 0, sowie der Buslinie 74A und 4A. Außerdem erreichen Sie den bekannten Rochusmarkt in nur wenigen Gehminuten.

Perfekte Lage im 3. Bezirk (1030 Wien) mit hoher Passantenfrequenz und optimaler

Sichtbarkeit. Umgebung mit umfassender Infrastruktur: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universität, Supermärkte, Bäckereien und dem nahegelegenen Ekz Galeria am Rochusmarkt und dem Ekz "Wien-Mitte".

Optional Kaufpreis für Eigenbedarf auf Anfrage. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap