

**Hoch frequentierte Geschäftsfläche mit großzügiger
Raumhöhe, raumhohe Schaufensterfront und vielseitigen
Nutzungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 8425/186

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	214,00 m ²
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,77
Kaltmiete (netto)	4.755,00 €
Kaltmiete	5.791,99 €
Betriebskosten:	1.036,99 €
USt.:	1.158,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



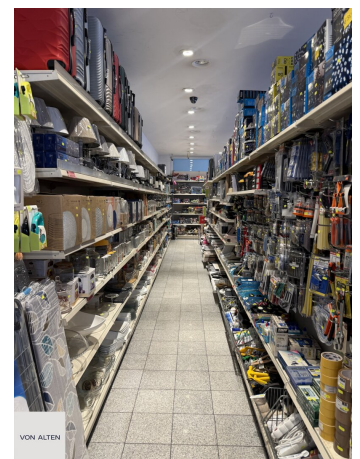
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

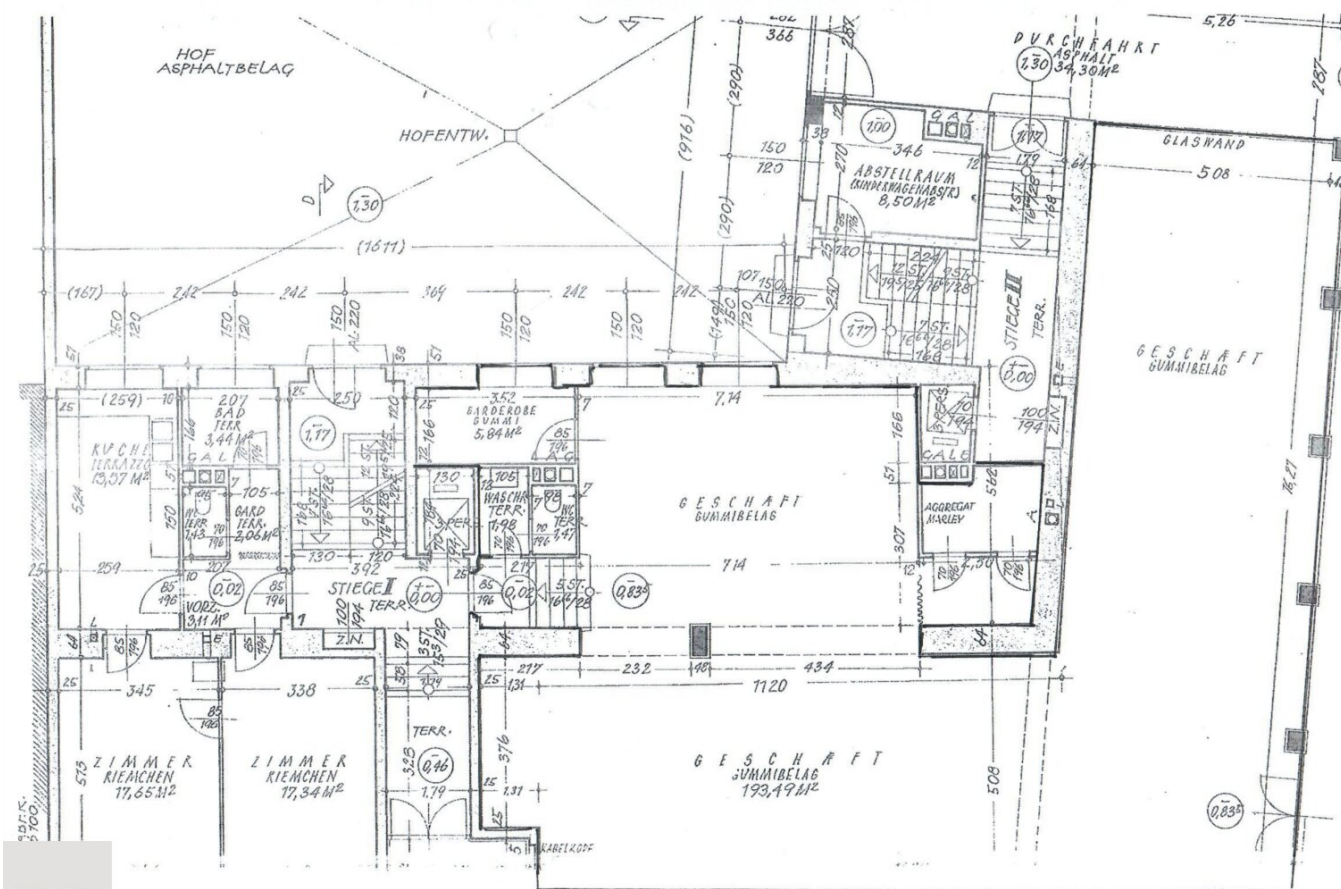
T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Geschäftslokal in frequentierter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks
- + Ca. 214 m² Nutzfläche
- + Großzügige, raumhohe Schaufensterfront mit ausgezeichneter Werbewirkung (ca. 16,27 Meter)
- + Großzügige Raumhöhe von ca. 4,30 m
- + Deckenbereich derzeit abgehängt, zusätzliche Raumhöhe von ca. 50 cm möglich
- + Gemeinschaftshof vorhanden
- + Gasetagenheizung, zweiter Thermenanschluss möglich
- + Kellerabteil mit ca. 35 m² inklusive, optional anmietbar
- + Lager, Büro und WC
- + Übergabe ohne Ablöse
- + Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Schauraum, Studio, Ausstellungsfläche
- + Das Lokal wird befristet auf 10 Jahre vermietet, mit der Option auf Verlängerung
- + Verkauf oder Vermietung möglich

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses großzügige Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von rund **214 m²** zur Vermietung oder alternativ auch zum Verkauf. Das Geschäftslokal überzeugt durch seine **großzügige Schaufensterfront mit ca. 16,27 Meter**, die sich über nahezu die gesamte Straßenfront erstreckt. Die weitläufigen Glasflächen sorgen für eine ausgezeichnete Belichtung der Verkaufsfläche und bieten ideale Voraussetzungen für eine aufmerksamkeitsstarke Warenpräsentation sowie eine hohe Sichtbarkeit im Straßenraum.

Weiter ist neben der großzügigen Verkaufsfläche auch **ein separates Büro, eine Lagerfläche** sowie **ein WC** vorhanden.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Flächen sowie die außergewöhnliche Raumhöhe von rund **4,30 Metern**, wodurch ein offenes Raumgefühl entsteht.

Beheizt wird das Objekt mittels Gasetagenheizung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eines zweiten Thermenanschlusses.

Zum Objekt gehört außerdem ein ca. **35 m² großes Kellerabteil**, welches bei Bedarf mitgemietet werden kann. Sollte dieses nicht benötigt werden, besteht die Möglichkeit, die Mietkonditionen entsprechend anzupassen.

Die Übergabe erfolgt **ohne Ablöse**.

Das Geschäftslokal eignet sich hervorragend für verschiedenste Handels- und Dienstleistungskonzepte wie Einzelhandel, Schauraum, Atelier, Studio oder Ausstellungsflächen. Auch ein kleines Bistro oder Café erscheint grundsätzlich vorstellbar, wobei hier die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft aussteht.

Neben einer Vermietung besteht auch die Möglichkeit, die Liegenschaft zu erwerben.

Das Titelbild ist eine KI-gestützte Visualisierung und dient ausschließlich der Veranschaulichung des möglichen Potenzials der Immobilie.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der **Fasangasse** im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnhäusern, Büros, Nahversorgung sowie zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus.

Durch die zentrale Lage profitieren zukünftige Nutzer von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer hervorragenden Erreichbarkeit. Die Nähe zum Schloss Belvedere, dem Hauptbahnhof sowie den stark frequentierten Verkehrsachsen sorgt zusätzlich für ein attraktives Einzugsgebiet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die S-Bahn-Station Rennweg befinden sich in komfortabler Gehdistanz und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Die Kombination aus urbanem Umfeld, guter Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für verschiedenste

Geschäftskonzepte.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**

- Südtiroler Platz: ca. 1,3 km (U1)
- Kardinal-Nagl-Platz: ca. 1,8 km (U3)

- **S-Bahn- Fern- und Regionalverbindungen:**

- Wien Hauptbahnhof: ca. 1 km (Linie: **S-Bahn:** S1, S2, S3, S60 und S80 · **Regionalzüge:** u. a. R81, R95 · **REX:** u. a. REX 3, 6, 7, 8, 62, 63, 64, 65
- Rennweg: ca. 350 m (Linie: **S-Bahn:** S1, S2, S3, S4, S7, S60, S80 · **Regionalzüge:** R81, R95 sowie weitere R-Verbindungen auf der Stammstrecke · **REX:** REX1, REX2, REX3, REX6, REX7, REX8, REX62, REX63, REX64, REX65 · **CJX:** CJX9 · **CAT:** Flughafenverbindung über Rennweg/Wien Mitte.

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Kölblgasse: ca. 36 m (Linie 1, O)
- Rennweg: ca. 400 m (Linie 71)

- **Bushaltestelle:**

- Mommsengasse: ca. 850 m (Linie 13A)

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap