

**Zwischen Graben und Michaelerplatz - ein Geschäftslokal
OHNE Ablöse**



Objektnummer: 5394

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	24,31 m ²
Gesamtfläche:	24,31 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaltmiete (netto)	3.038,75 €
Kaltmiete	3.089,67 €
Miete / m²	125,00 €
Betriebskosten:	47,66 €
USt.:	617,93 €
Provisionsangabe:	

11.122,81 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Lütgenau

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 8909041

GRUNDRISS • ERDGESCHOSS

Geschäftslokal im 1. Bezirk

GESAMTFLÄCHE

ca. 24,31 m²



LANDAA IMMOBILIEN

Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu - Alle Angaben ohne Gewähr

LANDAA

Objektbeschreibung

Exklusives Geschäftslokal in absoluter Bestlage der Wiener Innenstadt: nur wenige Schritte vom Graben, Kohlmarkt und Michaelerplatz entfernt gelangt dieses frisch sanierte Lokal zur Vermietung. Erstbezug nach Sanierung, Übernahme ablösefrei ab 01.08.2026.

Auf ca. 24 m² erwartet Sie ein heller Verkaufsraum mit charmantem Gewölbe und verglastem Portal. Ausstattung: Fußbodenheizung, Klimaanlage, Fernwärme, Fliesenboden, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, WC.

Die Besonderheit: Zum Mietrecht gehören 2 Schaukästen und 2 Schautafeln, teilweise mit Ausrichtung zum Graben bzw. Michaelerplatz. Ihr Geschäft ist damit auch in zwei der frequenzstärksten Lagen Wiens präsent.

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet, eine Verlängerung ist nach Vereinbarung möglich.

Gerne steht Ihnen Herr Lütgenau bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter +43 1 890 90 41 1006 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Konditionen:

Miete: 3.038,75 EUR zzgl. USt

Betriebskosten: 47,66 EUR zzgl. USt

Sonstiges: 3,26 EUR zzgl. USt

Monatliche Gesamtbelastung: 3.707,60 EUR inkl. 20 % USt

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

Vergebührung (Mietvertragsgebühr): 2.224,56 EUR

Ideal für Boutique, Schmuck, Uhren, Galerie oder Beratung mit repräsentativem Anspruch.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap