Top-Geschäftsfläche in Frequenzlage



Objektnummer: 7725

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	350,00 m²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaltmiete (netto)	6.988,74 €
Kaltmiete	8.245,49 €
Miete / m²	19,97 €
Betriebskosten:	1.256,75 €
USt.:	1.649,10 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner

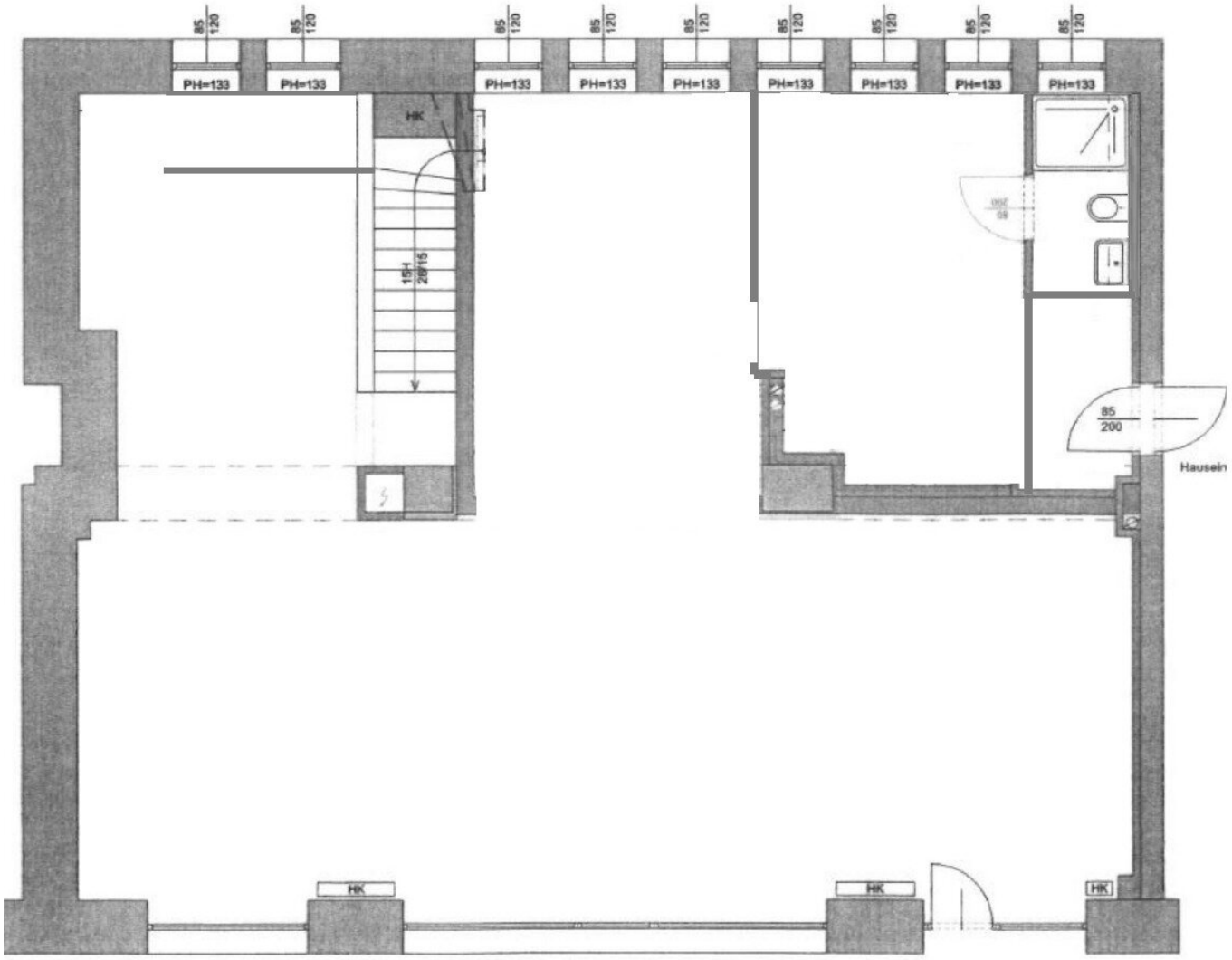


Andrea Fiedler

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

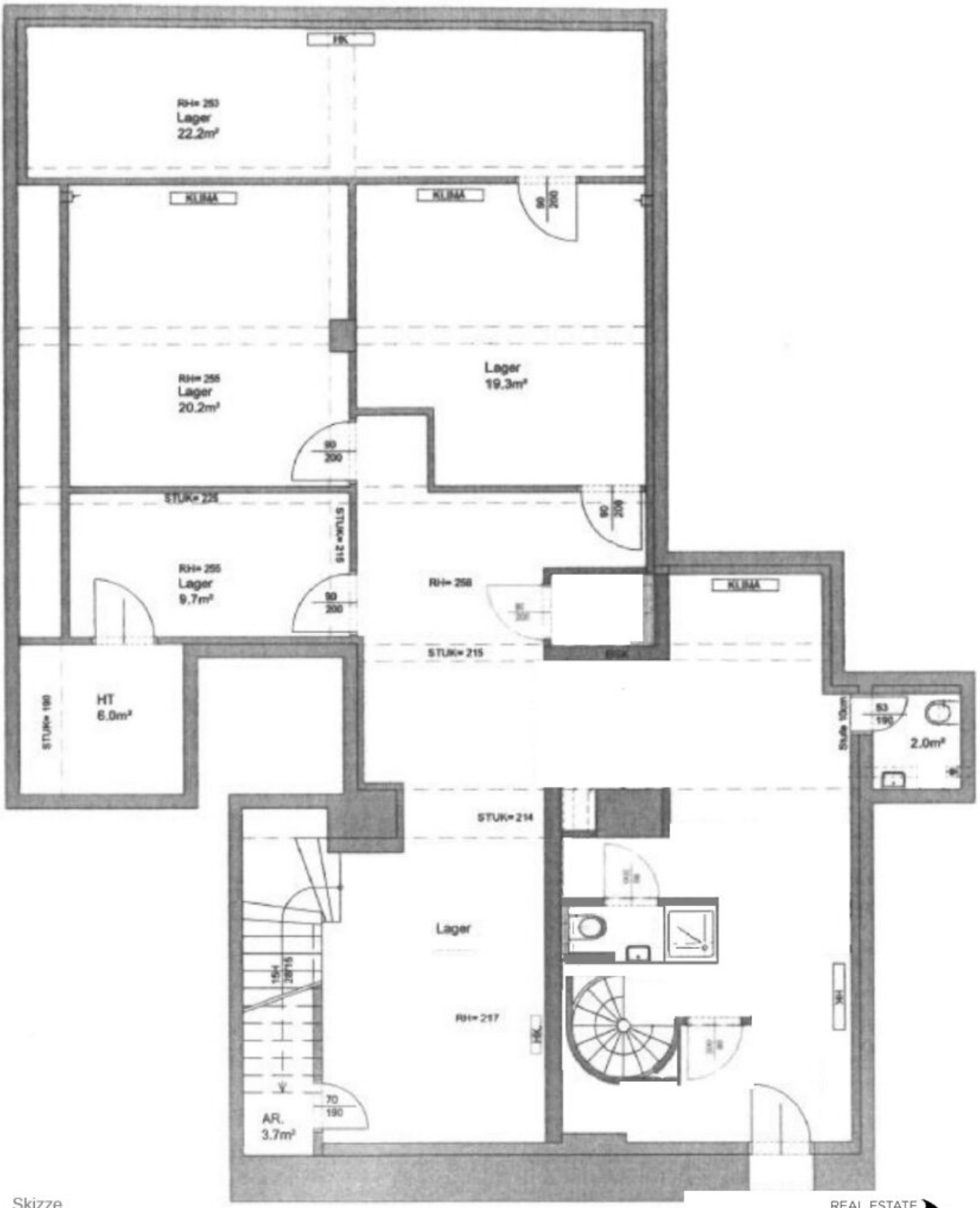
T +43 664 468 56 10
H +43 664 468 56 10


KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish



REAL ESTATE colourfish

Skizze



Skizze

REAL ESTATE
colourfish

Objektbeschreibung

Geschäftsfläche in zentraler Innenstadtlage – Saniertes Objekt mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

In zentraler Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Staatsoper und der Kärntner Straße, gelangt eine ca. **350 m² große Geschäftsfläche** zur Vermietung. Das Gebäude wurde **2024 saniert** (neue 3-fach verglaste Fenster und Türen).

Die Gesamtnutzfläche teilt sich auf das Erdgeschoss (ca. **150 m²**) und das Untergeschoss (ca. **200 m²**) auf. Durch die Raumaufteilung und die technische Ausstattung eignet sich das Objekt für eine Vielzahl von Branchenkonzepten.

Ausstattung und Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich:** Das neue Portal verfügt über großzügige Schaufensterflächen, die für eine gute Sichtbarkeit und Tageslicht im vorderen Bereich sorgen.

- **Erdgeschoß (ca. 150 m²):** Die Fläche im Erdgeschoss ist durch ein strukturiertes, leicht verschachteltes Layout geprägt. Diese Aufteilung ermöglicht eine natürliche Trennung in verschiedene Funktionsbereiche, Behandlungsräume, Einzelbüros oder separate Kundenzonen.

- **Untergeschoß (ca. 200 m²):** Im Untergeschoss befinden sich eine Teeküche, mehrere Abstell- und Lagerräume sowie ein Serverraum.

- **Sanitär- und Haustechnik:** Das Objekt ist komplett **klimatisiert**. Zur Ausstattung gehören zudem **3 WCs** und **2 Duschen**, wodurch die Fläche auch für personal- oder kundenintensive Betriebe optimal vorbereitet ist.

Verfügbare Fläche/Konditionen:

ca. 350 m² - EG ca. 150 m² / UG ca. 200 m²

Gesamtmiete netto inkl. BK, Heizung und Warmwasser € 8.245,49

Strom wird nach Verbrauch abgerechnet.

Der Mietvertrag wird auf 10 Jahre befristet.

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Ausstattung:

- Teeküche
- Klimatisiert mittels Splitgeräten
- Teppichboden/Laminatboden
- IT Verkabelung in Kabelkanälen
- Getrennte Sanitärräum mit Duschen
- Deckenspots
- Gas-Zentralheizung

Vielseitige Nutzungsszenarien

Aufgrund der Raumstruktur und der vorhandenen Sanitäranlagen ist die Fläche für folgende Nutzungen ideal geeignet:

- **Büro / Praxis:** Die verschachtelte Struktur bietet sich optimal für die Gestaltung von Einzelbüros, Besprechungsräumen oder einer Gemeinschaftspraxis an.
- **Nagelstudio / Kosmetiksalon:** Die Aufteilung erlaubt die Einrichtung separater Behandlungsinseln und diskreter Kabinen für Kundinnen und Kunden.
- **Massage- / Wellnessstudio:** Duschen und WCs sind bereits vorhanden; die

Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss bieten ausreichend Platz für Ruheräume und Behandlungsliegen.

- **Fitness- / Personal-Training-Studio:** Die Flächen eignen sich für Kursräume, Geräteflächen oder ein exklusives Boutique-Studio, inklusive Umkleidemöglichkeiten durch die vorhandenen Nassräume.

- **Einzelhandel / Showroom:** Klassische Nutzung als Verkaufsfläche mit angeschlossenem Lager und Backoffice im Untergeschoss.

Lage und Verkehrsanbindung:

Öffentliche Anbindung:

Ubahn U1/U2/U4 (Oper/Karlsplatz– 320 m)

Straßenbahn 2, 71, D (Schwarzenbergplatz - 100 m)

Bus 2A (Schwarzenbergplatz- 50 m)

Individualverkehr:

Direkte Zufahrt möglich

Garagen: Kärntnerringgarage (150 m), Palais Corso Garage (200 m)

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 <500m
Universität <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap