HERNALS | Geschäftslokal / Büro / Einzelhandel / Lagerräume | befristet vermietet bis Ende 2027 | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26442

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Verkaufsfläche:	104,00 m²
Bürofläche:	104,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.644,23 €
Betriebskosten:	410,90 €
USt.:	82,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8








FRANZ JOSEF
RAUCH
RAUCH
ZELLMANN
IMMOBILIEN


FRANZ JOSEF
RAUCH
ZELLMANN


HAPPY
BIRTHDAY
ZELLMANN

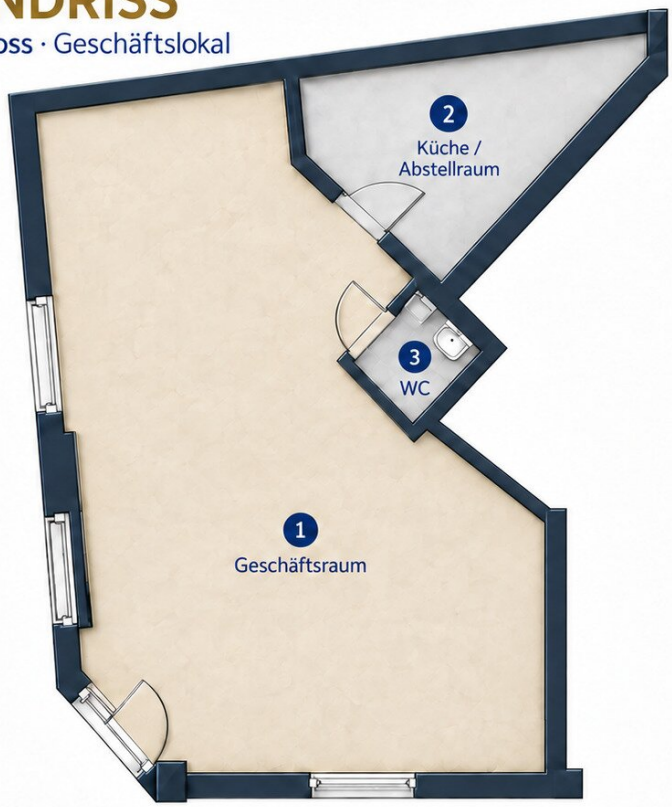



30
Zone


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.

GRUNDRISS

Erdgeschoss · Geschäftslokal



RAUMÜBERSICHT

1. Geschäftsraum
2. Küche / Abstellraum
3. WC

Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.

Objektbeschreibung

ECKGESCHÄFTSLOKAL IN HERNALS – CA. 104 m² MIT EIGENEM STRASSENZUGANG, BEFRISTET VERMIETET BIS 31.10.2027

Ein großzügiger Hauptraum, straßenseitige Fensterflächen und ein eigener Eingang prägen dieses **ca. 104 m² große Geschäftslokal im Erdgeschoss** eines Wohnhauses in Wien-Hernals. Die Eckposition sorgt für eine gut erkennbare Präsenz im Straßenraum. Eine separate Küche beziehungsweise ein Abstellraum sowie ein eigener Sanitärbereich ergänzen das Raumangebot.

Das Lokal ist derzeit an einen Eventbetreiber vermietet, der hier Kindergeburtstage und Feiern ausrichtet. Der Mietvertrag ist **bis 31. Oktober 2027 befristet**; der vereinbarte Hauptmietzins beträgt **EUR 905,- netto monatlich**. Zum Stand 30.09.2026 besteht seitens des Mieters Interesse, das Mietverhältnis über die Befristung hinaus fortzusetzen. Eine Verlängerung ist noch nicht vereinbart.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objekt:** Geschäftslokal im Wohnungseigentum
- **Lage:** 1170 Wien, Hernals
- **Nutzfläche:** ca. 104 m²
- **Geschoss:** Erdgeschoss
- **Zugang:** eigener straßenseitiger Eingang
- **Raumangebot:** großer Hauptraum, separate Küche / Abstellraum und WC / Sanitärbereich
- **Baujahr:** ca. 1992
- **Mietverhältnis:** befristet bis 31.10.2027

- **Hauptmietzins:** EUR 905,- netto monatlich, zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

- **Perspektive:** Verlängerungsinteresse des Mieters, Stand 30.09.2026

GESCHÄFTSFLÄCHE MIT FLEXIBLER RAUMGESTALTUNG

Der ca. 87,99 m² große Hauptraum bildet das Zentrum des Lokals. Die zusammenhängende Fläche ermöglicht unterschiedliche Einrichtungskonzepte; die straßenseitigen Fenster bringen Tageslicht in den Raum. Der direkte Eingang erschließt das Geschäftslokal unabhängig vom allgemeinen Hauszugang.

Auch eine Aufteilung beziehungsweise Abtrennung des Hauptraums kommt als Gestaltungsoption in Betracht. Die konkrete Umsetzung ist auf die jeweilige Nutzung sowie die technischen und gegebenenfalls erforderlichen behördlichen Voraussetzungen abzustimmen.

Die Einheit ist als Geschäftslokal gewidmet und bietet damit eine Grundlage für unterschiedliche geschäftliche Konzepte. Eine Änderung der derzeit vereinbarten Nutzung als Kinderpartyraum setzt die erforderlichen Zustimmungen und Bewilligungen voraus.

RAUMAUFTEILUNG UND FLÄCHEN

Geschäftsraum

Küche / Abstellraum

WC / Sanitärbereich

Gesamtfläche

Allgemeine Gang- und Erschließungsflächen des Hauses gehören nicht zum Geschäftslokal.

AUSSTATTUNG UND ERHALTUNGSZUSTAND

Zur Ausstattung zählen Fliesenböden, Heizkörper und Lamellenvorhänge an den Fenstern. Küche beziehungsweise Abstellraum und Sanitärbereich sind vom Hauptraum getrennt angeordnet. Das WC verfügt über ein Handwaschbecken.

Kleinere Feuchtigkeitseintritte im bodennahen Bereich sowie teilweise schadhafte Fliesen im Sanitärbereich sind zu berücksichtigen. Der aktuelle Behebungsstand und ein gegebenenfalls erforderlicher Sanierungsumfang sind noch zu klären.

MIETVERHÄLTNIS UND LAUFENDE KOSTEN

Das bestehende Mietverhältnis läuft vom 1. November 2024 bis zum 31. Oktober 2027. Der vereinbarte Hauptmietzins von **EUR 905,- netto monatlich** entspricht EUR 10.860,- netto jährlich, jeweils ohne Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer. Eine Wertsicherung ist vereinbart. Der Mieter verfügt nach Ablauf des ersten Jahres über eine Kündigungsmöglichkeit mit dreimonatiger Frist zum Monatsletzten.

Heizung und Warmwasser werden über die Hausverwaltung monatlich gemeinsam mit den Betriebskosten vorgeschrieben. Die derzeitige **Akontovorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt EUR 427,17 monatlich zuzüglich Umsatzsteuer**. Dieser Betrag ist eine Vorauszahlung und nicht mit dem endgültig abgerechneten Verbrauch gleichzusetzen.

LAGE UND UMFELD

Das Geschäftslokal liegt im gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld von Hernals. Die Eckposition und der eigene Straßenzugang schaffen eine erkennbare Anlaufstelle für Kundinnen und Kunden. Das umliegende Wohngebiet bietet ein Umfeld für quartiersbezogene Dienstleistungen und andere standortgerechte Geschäftskonzepte.

UNSER RESÜMEE

Ein großzügiges Eckgeschäftslokal mit eigenem Eingang, separaten Nebenräumen und bestehendem Mietverhältnis. Das mitgeteilte Verlängerungsinteresse eröffnet eine mögliche Perspektive für die weitere Vermietung; zugleich bleiben Erhaltungszustand, Kostenstruktur und künftige Nutzung sorgfältig zu prüfen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten

entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap