

Geschäftslokal mit Galerie an der Josefstädter Straße | Schaufenster zur Straße



Objektnummer: 6268/259

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1918
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	63,22 m²
Verkaufsfläche:	34,05 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	135,46 €
USt.:	27,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Olena Rohozenko

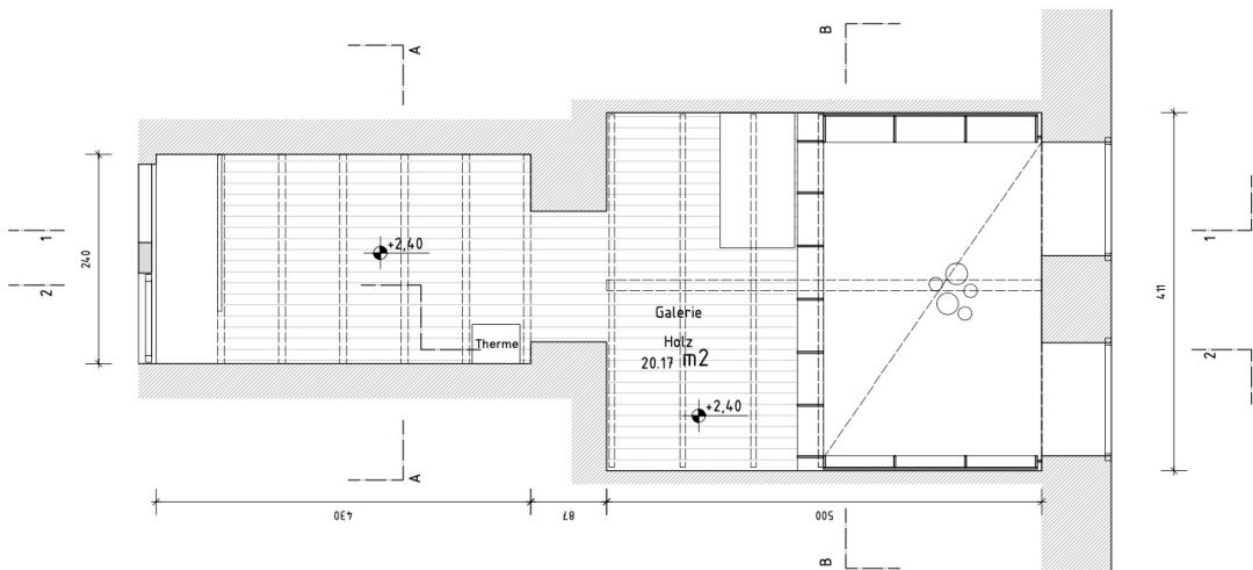
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +4369010301228

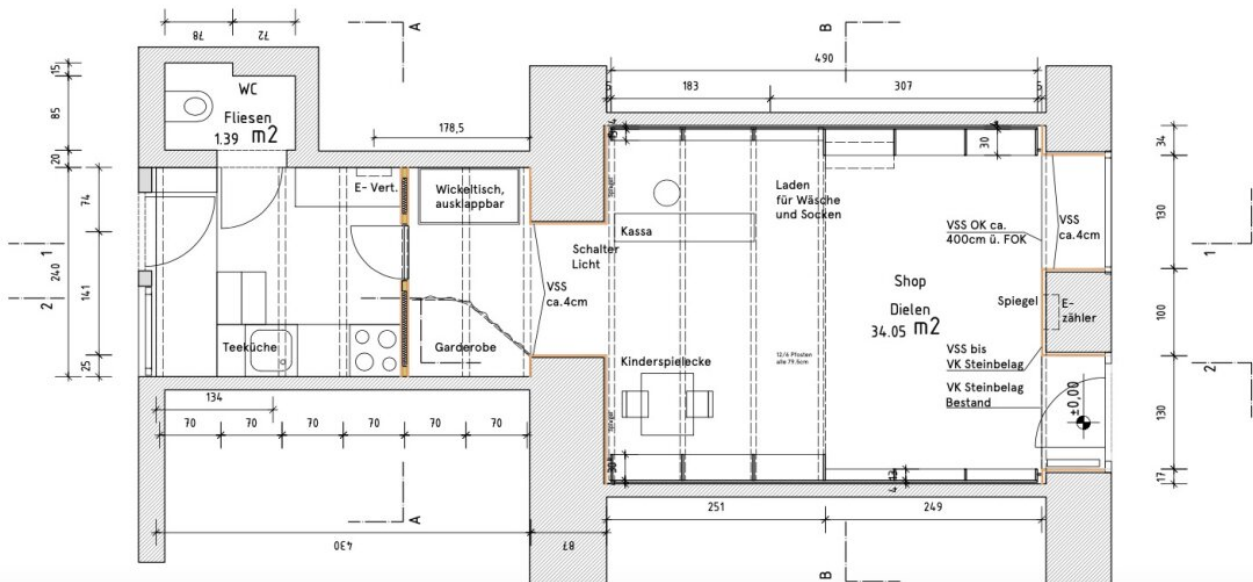








OG



EG

Objektbeschreibung

Kleines Geschäftslokal an der Josefstädter Straße mit bodentiefem Schaufenster und Eingang direkt von der Straße. Das Lokal liegt im Erdgeschoß eines Hauses aus dem Jahr 1918 und ist komplett eingerichtet: Einbauregale, Beleuchtung, Klimaanlage und Pantryküche sind im Kaufpreis enthalten. Hinter dem Verkaufsraum liegen die Nebenräume, auf der zweiten Ebene eine Galerie mit rund 20 m². Die vorhandene Einrichtung erlaubt die Nutzung ohne vollständigen Umbau.

Verkaufsraum, ca. 34 m²

Straßenseitig, mit Schaufenster und Eingangstür zur Josefstädter Straße. Fischgrätparkett, raumhohe Einbauregale an beiden Längswänden, Klimaanlage.

Galerie, ca. 20 m²

Über eine Treppe erreichbar. Die MA 37 hat den Einbau 2014 nach § 70 Bauordnung für Wien bewilligt, die Bauinspektion hat das Verfahren ohne Beanstandung abgeschlossen. Nutzbar als Büro, Lager oder zusätzliche Präsentationsfläche.

Nebenräume

Teeküche, Garderobe und eigenes WC. Die Nutzfläche des Geschäftslokals beträgt laut Nutzwertgutachten 63,22 m².

Nutzung

Der Wohnungseigentumsvertrag erlaubt für die Räume im Erdgeschoß die Nutzung zu Geschäftszwecken oder als Arztpraxis: Einzelhandel, Büro, Studio, Atelier, Praxis. Für Gastronomie oder Betriebe mit Lärm- oder Geruchsemissionen entscheidet die MA 36 über die Betriebsanlagengenehmigung. Klären Sie Ihr Konzept dort vor dem Kauf.

Kosten

Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage: 233,99 € brutto im Monat. Die Hausverwaltung hat am 01.06.2026 schriftlich bestätigt, dass außer der laufenden Sanierung der Elektroanlage keine größeren Sanierungen bekannt sind. Diese ist durch die Rücklage gedeckt.

Ausstattung: Fischgrätparkett, Fliesen, maßgefertigte Einbauschränke und Regale, Spiegel, Beleuchtung, Klimaanlage, Pantryküche, Gas-Etagenheizung. Die Einrichtung bleibt im Lokal und ist im Kaufpreis enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap