# GROSSE GESCHÄFTSFLÄCHE für große Pläne: 156 m² auf der Reinprechtsdorfer Straße



**Objektnummer: 2053801**

**Eine Immobilie von MPImmo**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Reinprechtsdorfer Straße |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 156,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 156,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **WC:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 150,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,62 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.768,83 € |
| **Kaltmiete** | 3.316,66 € |
| **Betriebskosten:** | 547,83 € |
| **USt.:** | 663,34 € |

**Provisionsangabe:**

12.133,48 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

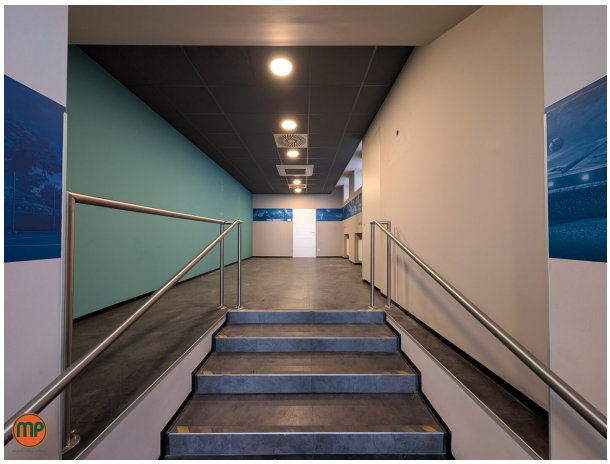
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

















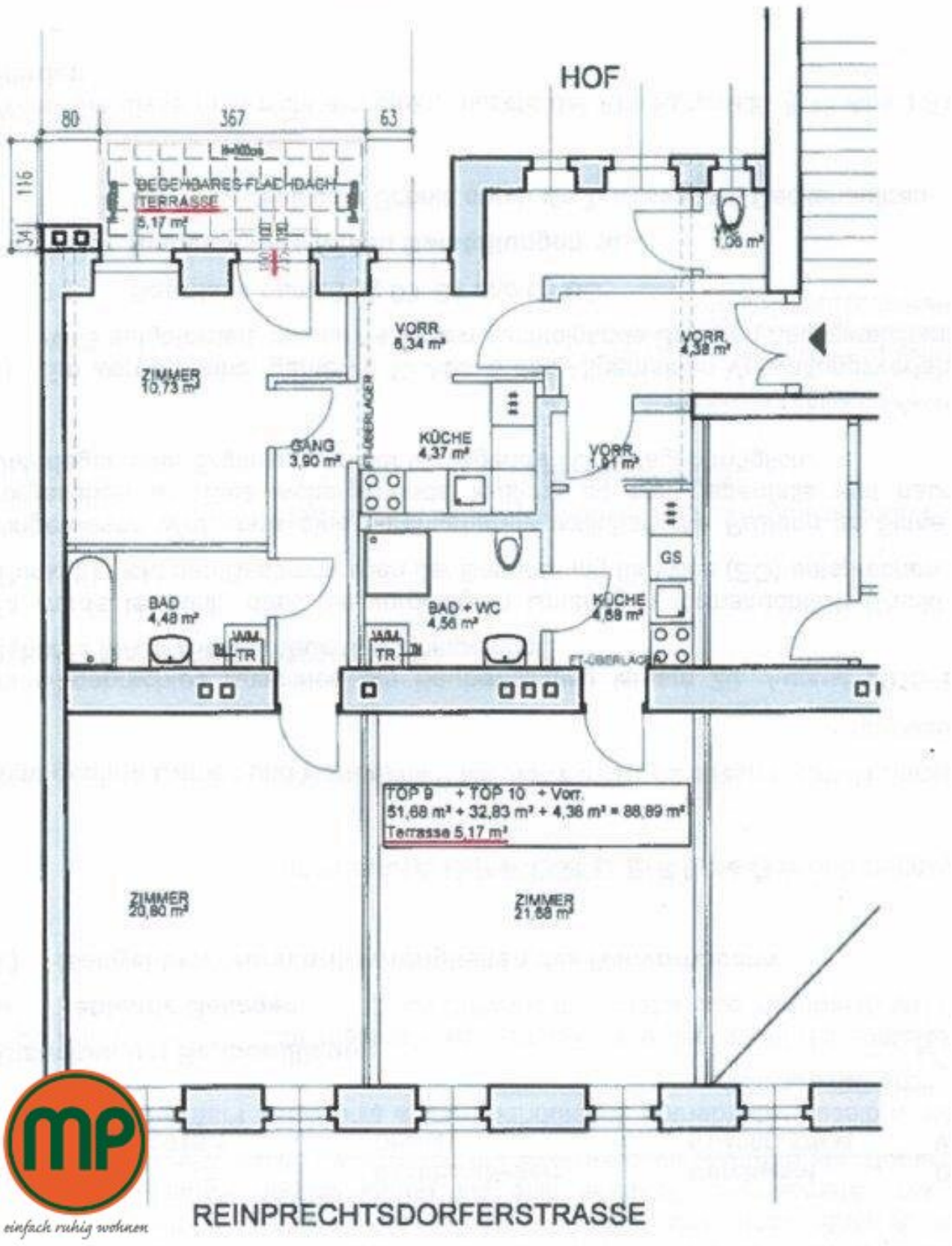




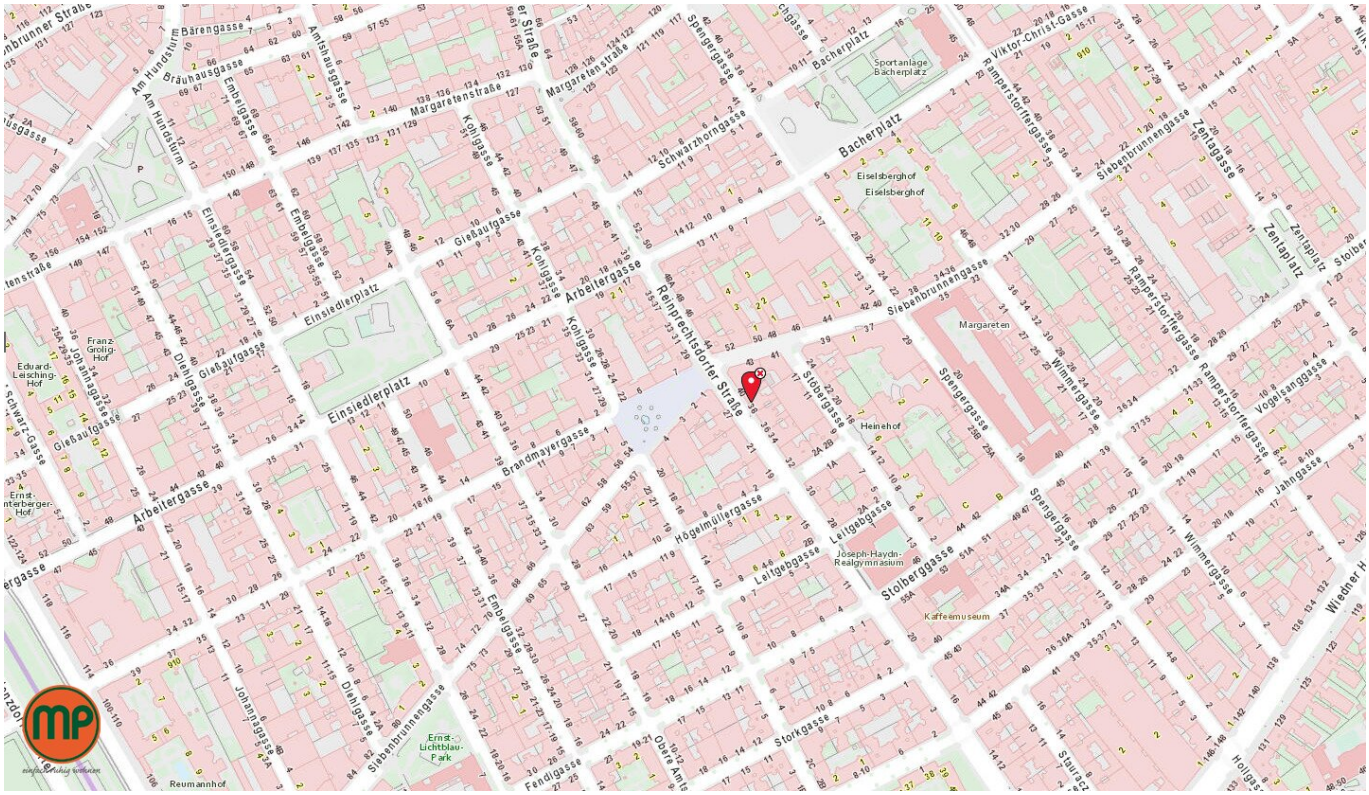



Festnetz
Infrastrukturanbieter | Technik | Download | Upload
A1 | FTTH | 1000 Mbit/s | 1000 Mbit/s
Magenta | DOCSIS 3.1 | 1000 Mbit/s | 100 Mbit/s
Datenstand: Q2/2025
100mN28060E47930
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q2/2025
Margareten
Wiedner Gürtel
Margaretengürtel
Wiedner Hauptstraße
Schaumburgergrund
Theater Scala
Klieberpark
Alois-Drasche-Park
MOKI-Kindertheater
Franz-Georg-Kolschitzky-Denkmal
Andreas-Hofer-Denkmal
Dr.-Sigurd-Jacobsen-Denkmal

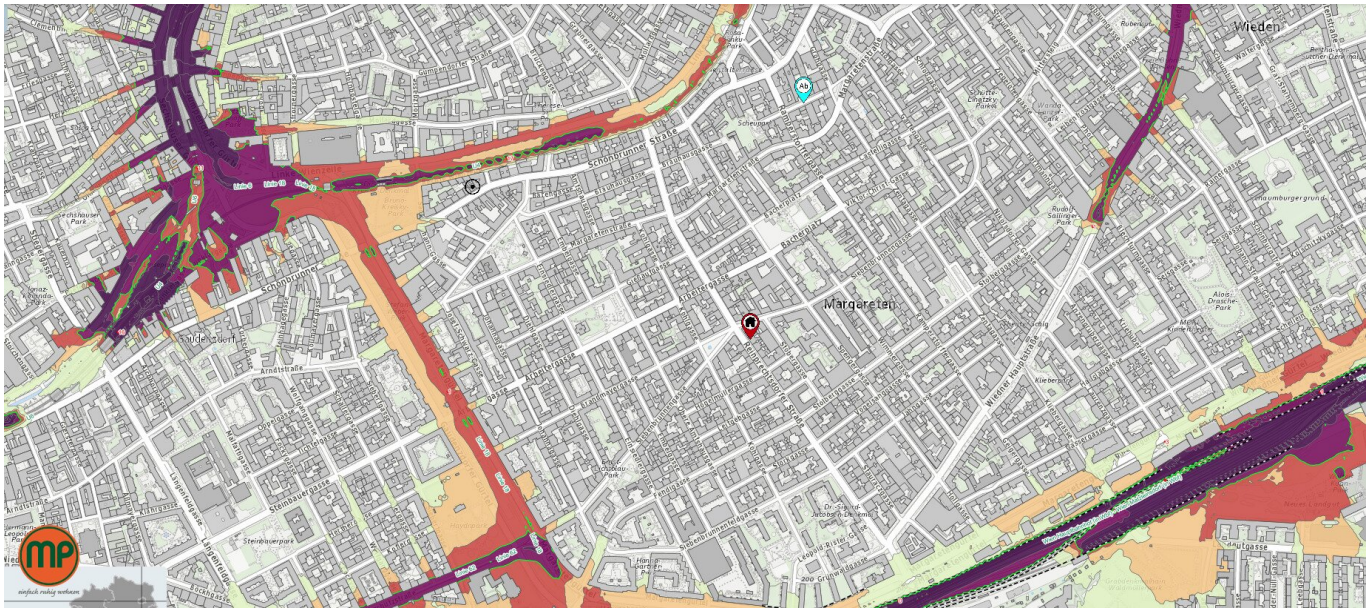
# TOP 9+10 - Mezzanin

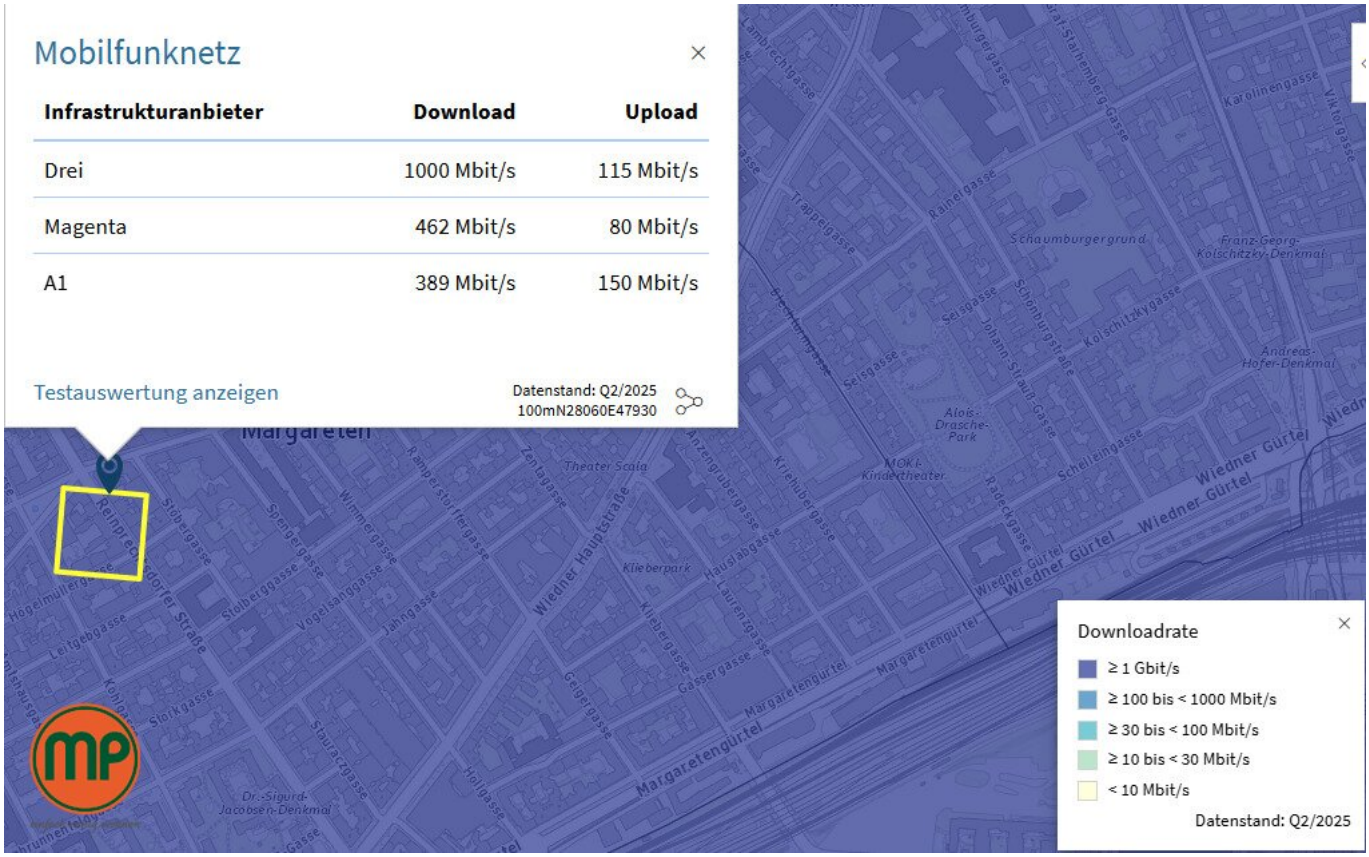



einfach ruhig wohnen


Bärengasse
Bräuhausgasse
Am Hundsturm
Margaretenstraße
Bacherplatz
Sportanlage Bacherplatz
Viktor-Christ-Gasse
Rampersdorffergasse
Schwarzhorngasse
Eiselsberghof
Siebenbrunnengasse
Zentagasse
Zentaplatz
Gießaufgasse
Kohlgasse
Arbeitergasse
Einsiedlerplatz
Reinprechtsdorfer Straße
Margareten
Heinehof
Spengergasse
Wimmergasse
Vogelsanggasse
Jahngasse
Franz-Grolig-Hof
Eduard-Leisching-Hof
Brandmayergasse
Högelmüllergasse
Leitgebgasse
Joseph-Haydn-Realgymnasium
Stolberggasse
Kaffeemuseum
Ernst-Lichtblau-Park
Reumannhof
Storkgasse
Fendigasse
Johannagasse
Diehlgasse
Ernst-Hinterberger-Hof


Margareten


Wieden
Margareten
Schönbrunner Straße
Arndtstraße
Steinbauergasse
Wiedner Hauptstraße
Kliebergasse
Rudolf Sallinger-Park
Alois-Drasche-Park
Steinbauerpark
Hundsturmer Straße
Leopold-Ritter-Gasse
Hauptgasse


Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter | Download | Upload
Drei | 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s
Magenta | 462 Mbit/s | 80 Mbit/s
A1 | 389 Mbit/s | 150 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q2/2025
100mN28060E47930
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q2/2025
Margaretengürtel
Wiedner Gürtel
Wiedner Hauptstraße
Schaumburgergrund
Theater Scala
Klieberpark
Alois-Drasche-Park
MOKI-Kindertheater
Franz-Georg-Kolschitzky-Denkmal
Andreas-Hofer-Denkmal
Dr.-Sigurd-Jacobsen-Denkmal

# Objektbeschreibung

**LAGE:**

Direkt an der Reinprechtsdorfer Straße – beste Sichtbarkeit.

**INFRASTRUKTUR:**

**Attraktiver Standort auf etablierter Einkaufsstraße:**

Das Geschäftslokal befindet sich in einer **gewachsenen Einkaufsstraße,** zwischen Trafik, Sportbar und Bäckereien. Weitere zahlreiche Geschäfte, Schulen sowie die Volkshochschule prägen das unmittelbare Umfeld und schaffen beste Voraussetzungen für eine **hohe Kundenfrequenz.**

Die Anbindung durch **drei Buslinien** (12A, 14A, 59A) sowie die Nähe zum **Matzleinsdorfer Platz** gewährleisten eine gute öffentliche Erreichbarkeit. Profitieren Sie von einer bekannten Geschäftsstruktur, einem belebten Umfeld und den Synergien der umliegenden Betriebe.

**AUSSTATTUNG:**

Mit einer Gesamtfläche von über **156 m²** und einer außergewöhnlichen Raumaufteilung auf **zwei Ebenen** bietet dieses Geschäftslokal vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die räumliche Gliederung eröffnet Perspektiven für individuelle Verkaufskonzepte.

Ergänzend zur großzügigen Verkaufsfläche stehen **zwei Lagerräume** sowie ein rund **60 m² großes Kellerabteil** zur Verfügung. Auch die Sanitäranlagen sind durchdacht dimensioniert und umfassen **drei separate Toiletten**.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die **Klimatisierung des gesamten Lokals**. Die weitläufige, straßenseitige Glasfront schafft eine offene Wirkung und bietet ausgezeichnete Präsentationsmöglichkeiten. Zwei bereits vorhandene **Werbetafeln an der Fassade** erhöhen zusätzlich die Sichtbarkeit des Lokals.

Ein **diskreter Nebeneingang** ermöglicht darüber hinaus einen persönlichen Zugang zum Geschäftslokal, unabhängig vom regulären Kundenbereich.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.