# REPRÄSENTATIVE GESCHÄFTSFLÄCHE IN HISTORISCHEM PRACHTBAU




**Objektnummer: 2493/232**

**Eine Immobilie von Momentum RE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Praterstraße |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1862 |
| **Zustand:** | Projektiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 350,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,30 |
| **Kaltmiete (netto)** | 7.930,00 € |
| **Kaltmiete** | 8.526,75 € |
| **Miete / m²** | 22,66 € |
| **Betriebskosten:** | 596,75 € |
| **USt.:** | 1.705,35 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

T +4369981470580
H +4369981470580

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


DIE
JAGD GEHT
WEITER
CROOKS



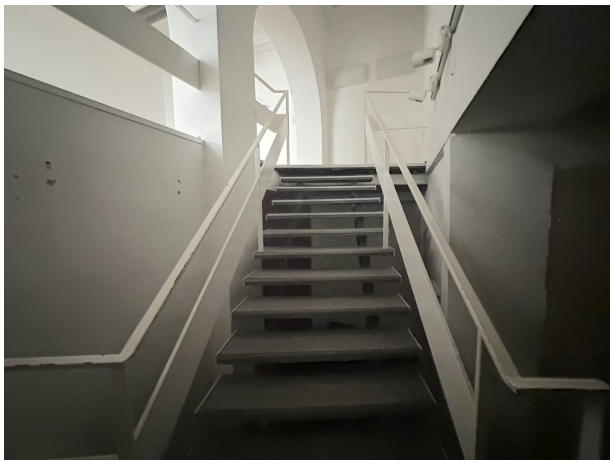



[stohlhofer]












NEUROTH

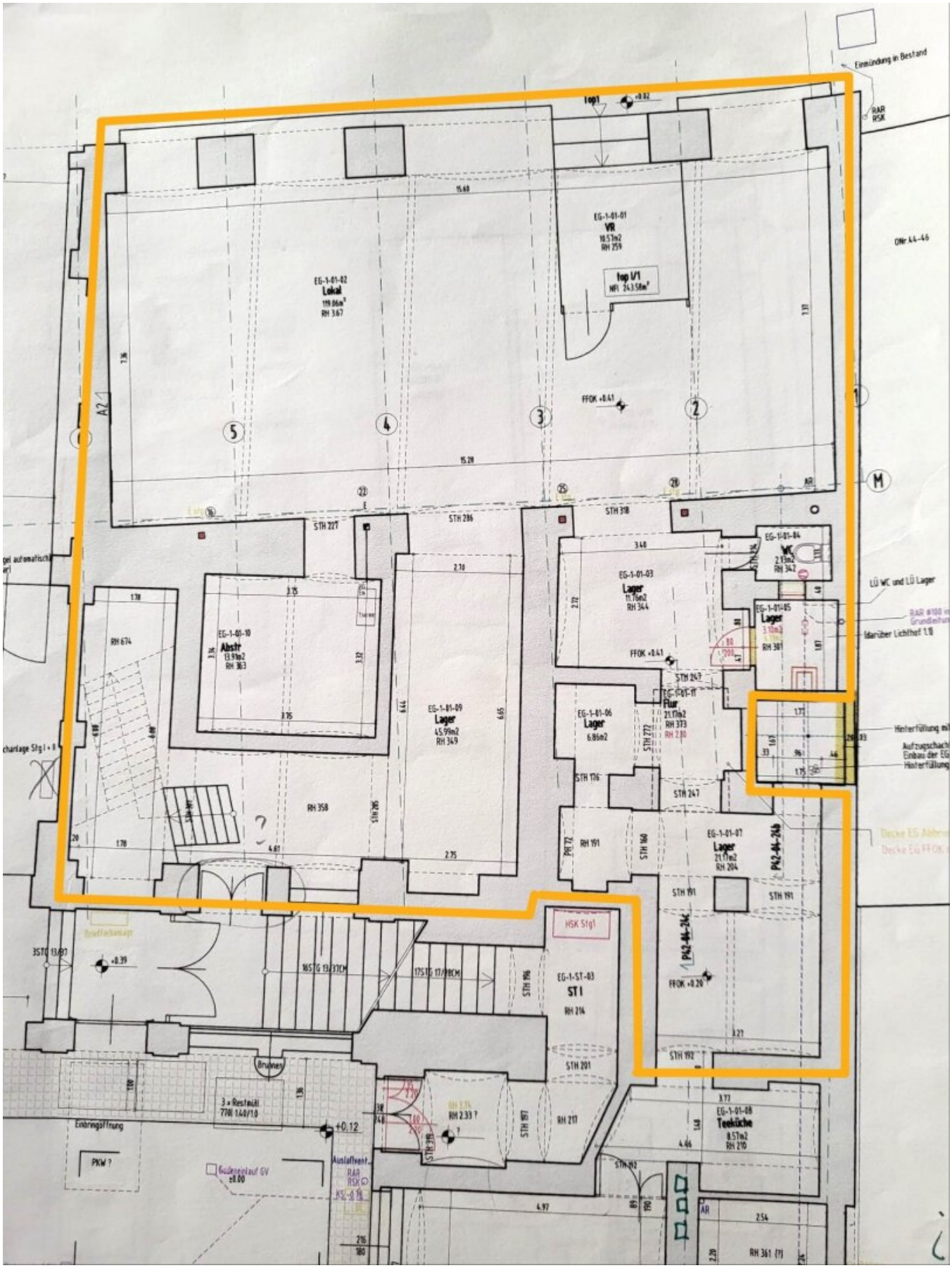


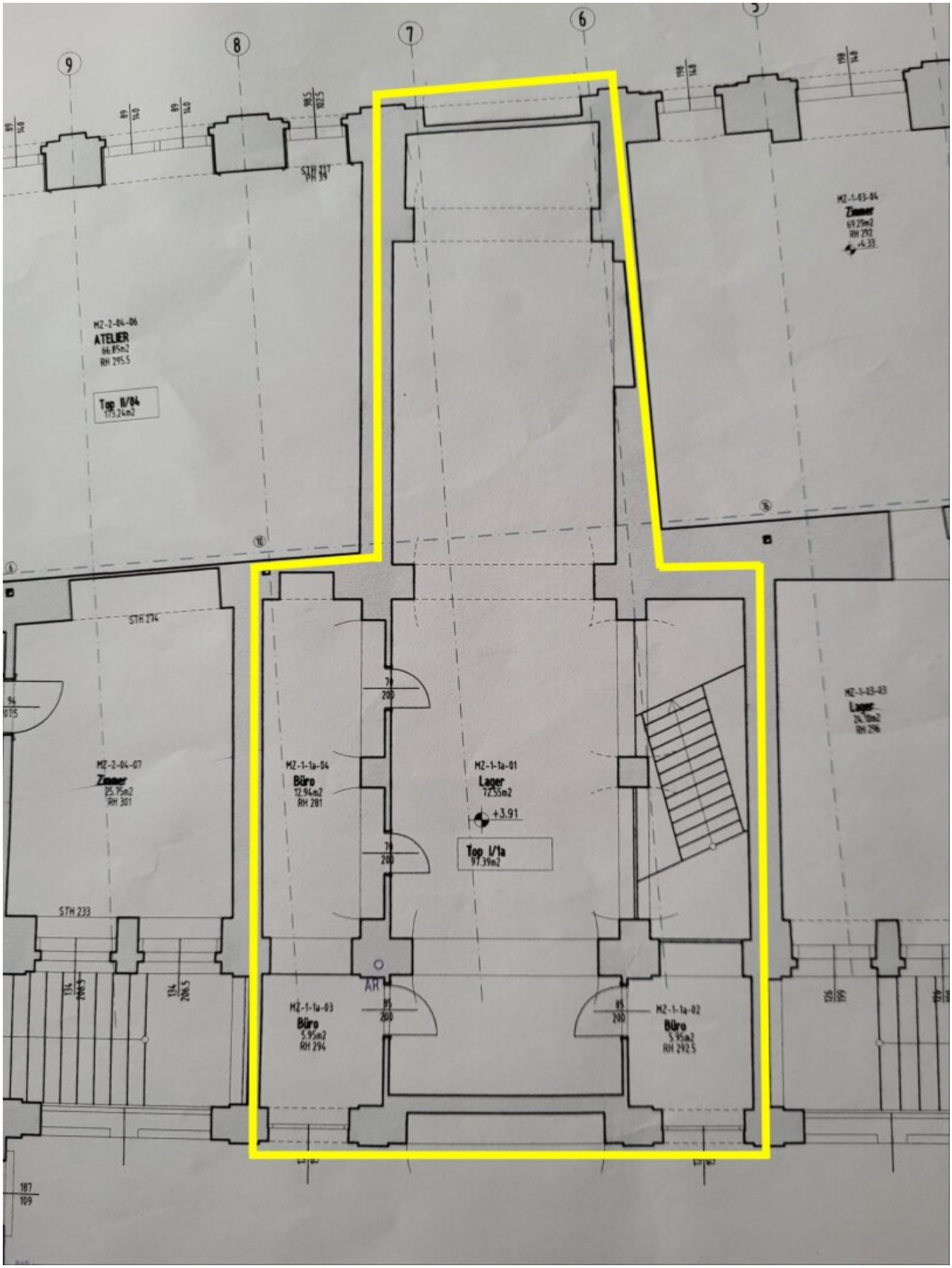



JAEGERZEILE


FOTO BÖRKA




Einmündung in Bestand
RAR
RSK
ONr 44-46
EG-1-01-01
VR
10.57m2
RH 259
top I/1
EG-1-01-02
Lokal
119.06m2
RH 367
FFOK +0.41
EG-1-01-03
Lager
11.76m2
RH 344
EG-1-01-04
WC
2.93m2
RH 342
LÜ WC und LÜ Lager
EG-1-01-05
Lager
3.10m2
RH 381
EG-1-01-10
Abstr
13.91m2
RH 363
EG-1-01-09
Lager
45.99m2
RH 349
EG-1-01-06
Lager
6.86m2
EG-1-01-11
Flur
21.17m2
RH 373
RH 230
EG-1-01-07
Lager
21.17m2
RH 204
EG-1-01-08
Teeküche
8.57m2
RH 210
EG-1-ST-03
ST I
RH 214
HSK Stg1
Briefkastenanl.
Brunnen
3 x Restmüll
770l 1140/1100
Einbringöffnung
PKW ?
Gullyeinlauf GV
±0.00
Auslaufventil
RAR
RSK
+0.12
RH 233 ?
RH 361 (?)
STH 227
STH 286
STH 318
STH 247
STH 191
STH 192
STH 201
STH 217
RH 674
RH 358
RH 191
RH 214
RH 210
RH 204
RH 381
RH 344
RH 342
RH 349
RH 373
RH 204
RH 210
RH 214
RH 191
RH 358
RH 674
RH 361 (?)


9
8
7
6
5
MZ-2-04-06
ATELIER
66.85m2
RH 295.5
Top II/04
175.24m2
MZ-1-03-04
Zimmer
69.29m2
RH 292
+4.33
STH 274
MZ-2-04-07
Zimmer
25.75m2
RH 301
STH 233
MZ-1-1a-04
Büro
12.94m2
RH 281
MZ-1-1a-01
Lager
72.55m2
+3.91
Top I/1a
97.39m2
MZ-1-1a-03
Büro
5.95m2
RH 294
MZ-1-1a-02
Büro
5.95m2
RH 292.5
MZ-1-03-03
Lager
24.18m2
RH 296

# Objektbeschreibung

Hinter der prachtvollen Fassade eines der bedeutendsten Bauwerke der Wiener Ringstraßen-Ära bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein ca. **350 m² großes Geschäftslokal** in einem denkmalgeschützten Palais, das 1862 vom berühmten Architekten **Prof. Ludwig Förster** erbaut wurde. Das Gebäude besticht durch seine herrschaftliche Präsenz und eine besonders kunstvoll gegliederte Fassade mit hochwertigem Figurenschmuck. Ein besonderes Highlight sind die **zwei wunderschönen Innenhöfe**, die als öffentlicher Durchgang zwischen der Praterstraße und der Czerningasse fungieren. Diese Passage sorgt nicht nur für zusätzliche Kundenfrequenz, sondern verleiht dem Standort ein einzigartiges, beinahe südländisches Flair mitten in Wien.

**Eckdaten:**

NFL gesamt: ca. 350 m²

Erdgeschoss: Verkaufsfläche: ca. 190 m²

Lager und Nebenräume: ca. 65 m²

Obergeschoss: Büro mit ca. 97,4 m²

Zustand: In Sanierung

Übergabe: Belagsfertig, nach Vereinbarung

Mietvertragsdauer: langfristig

**Beschreibung:**

Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 350 m² und verteilt sich auf eine großzügige Verkaufsfläche im Erdgeschoss mit rund 190 m² sowie Lager- und Nebenräume mit ca. 65 m². Im Obergeschoss steht ein Büro mit einer Fläche von ca. 97,4 m² zur Verfügung. Das Objekt befindet sich derzeit in Sanierung und wird belagsfertig bzw. nach Vereinbarung übergeben. Die Mietvertragsdauer ist auf eine langfristige Nutzung ausgerichtet. Im Zuge der Sanierung wird die hausseitige Basis-Elektrik umfassend erneuert, ebenso wird ein zeitgemäßes Heizungssystem installiert. Das Geschäftsportal wird saniert und auf einen modernen Standard gebracht. Wünsche der Mieter hinsichtlich Ausstattung und Grundriss können im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt werden; die Flächenzuordnung ist derzeit teilweise noch flexibel

gestaltbar. Zusätzliche Lagerräume können bei Bedarf optional angemietet werden. Eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen.

**Kosten:**

Miete: € 7.930,00

Betriebskosten: € 596,75

Gesamt netto: € 8.526,75 zzgl. 20 % USt

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3BM zzgl. 20% USt.

Vergebührung des Mietvertrags je nach Laufzeit des Mietvertrags

**Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Adam Brandis unter 0699 81470580 oder unter brandis@momentum.re

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

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

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap