NEUER PREIS! Einzelhandel 198m² + Lagerfläche | U-Bahn-Nähe | Siebensterngasse



Objektnummer: 5246

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	198,86 m²
Gesamtfläche:	370,81 m²
Lagerfläche:	171,95 m²
WC:	2
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	5.517,00 €
Betriebskosten:	1.017,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



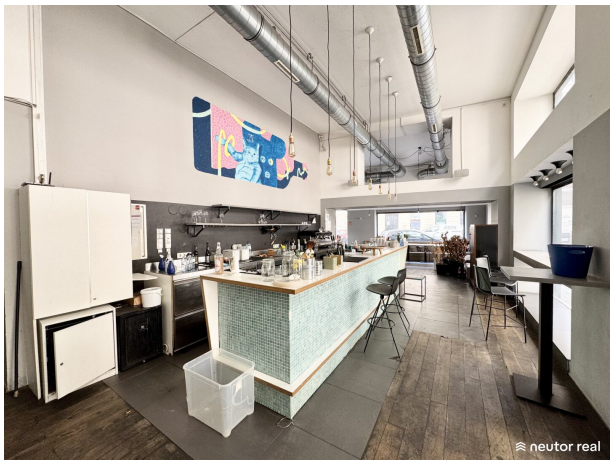
DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

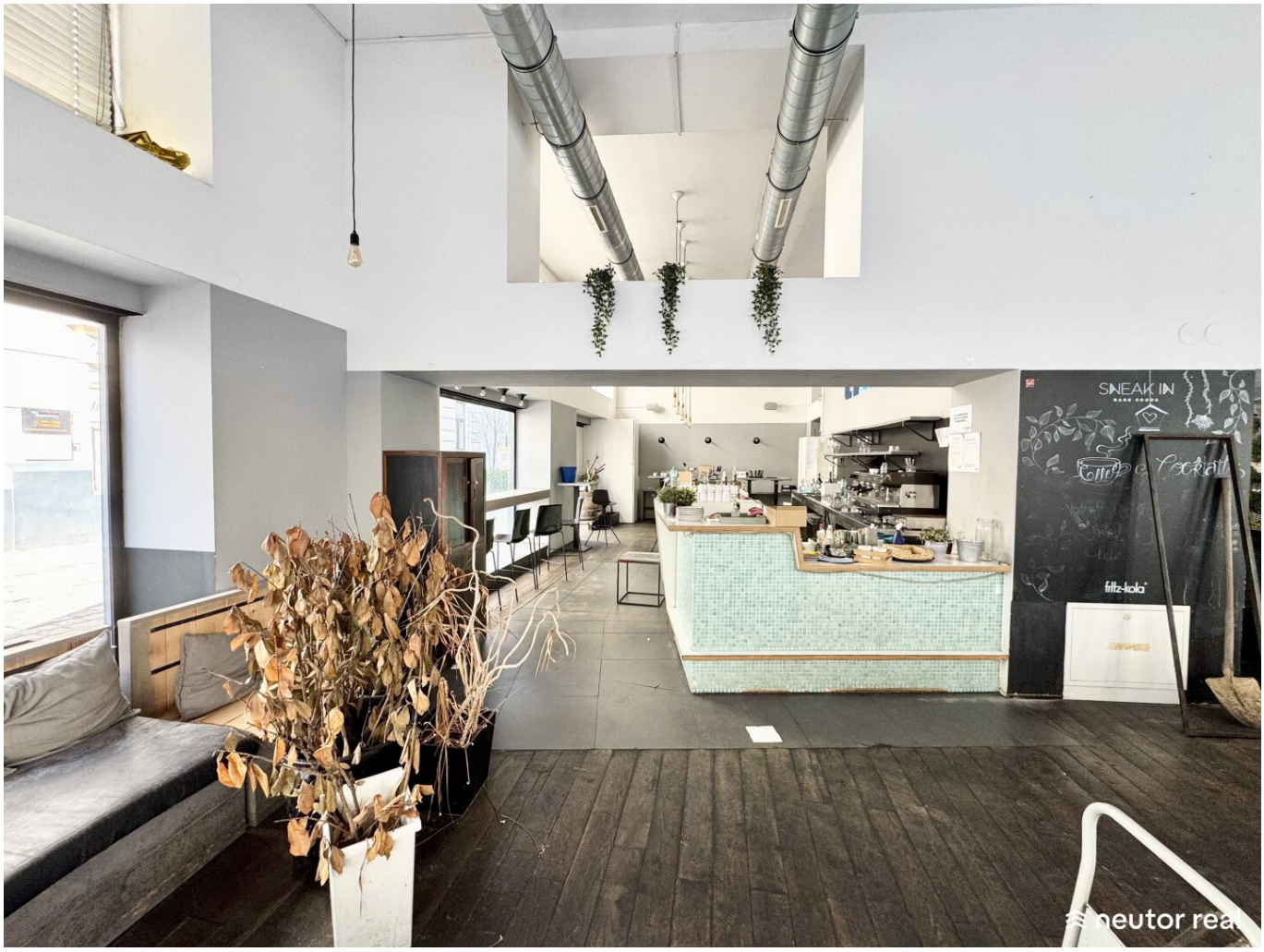
T +43 1 532 37 30
H +43 670 197 84 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


neutor real


neutor real


neutor real


SNEAK IN
fritz-kola
neutor real


neutor real


neutor real

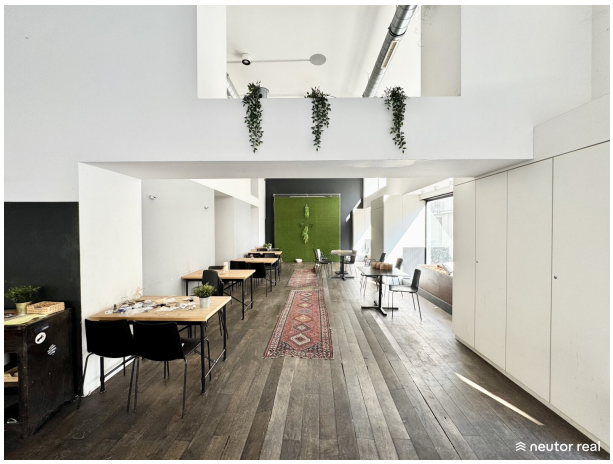

FREE
PALESTINE
neutor real


neutor real


neutor real


Wolt
neutor real


neutor real


neutor real


WC
neutor real


neutor real

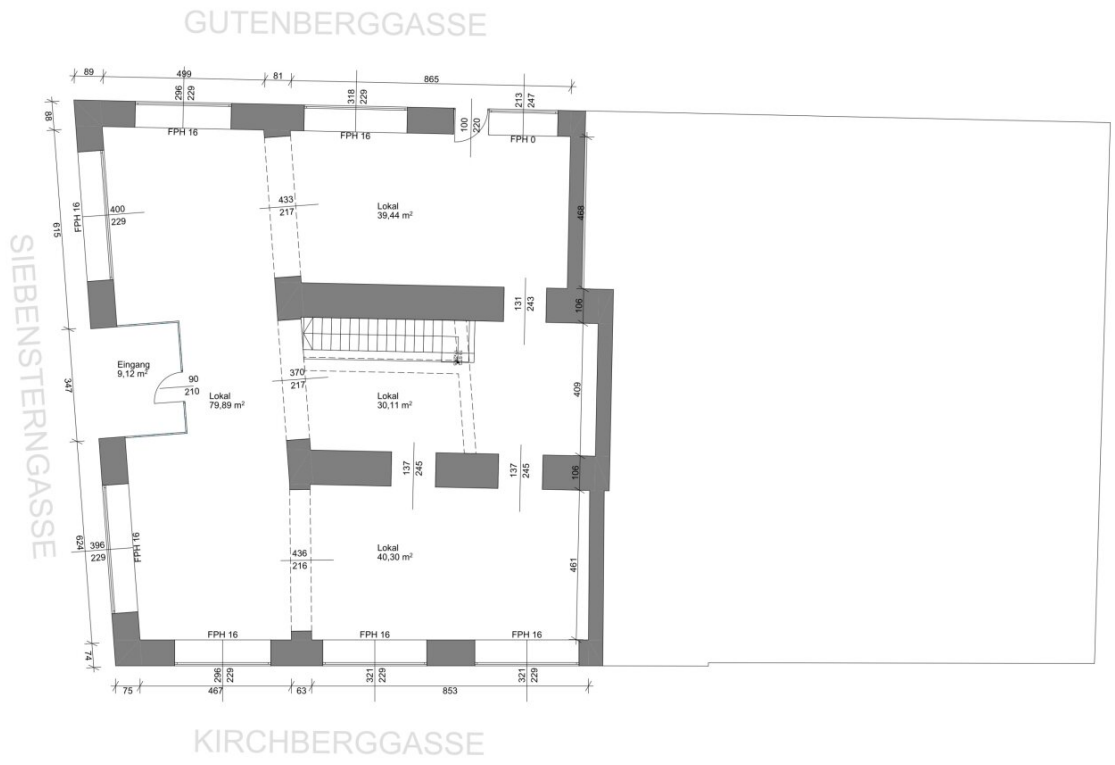

WC
neutor real


neutor real


neutor real


WC
ABSOLUT.
neutor real


GENDO
BILD | TON | VISION
neutor real



WOHNHAUS KIRCHBERGGASSE

Kirchberggasse 7
1070 Wien

Flächen EG	
9,12	Eingang
30,11	Lokal
39,44	Lokal
40,30	Lokal
79,89	Lokal
198,86 m²	

PROJEKT	KIR 7
PLANNR.	02
PARIE	A
INHALT	EG
MASSTAB	1:1, 1:100
DATUM	09.01.2026

BM Hochbau GmbH
Baumeister
UID: ATU72114437
Neulinggasse 42/1c+d
A-1030 Wien
FB 457977v
ÖNACE: 01.120



WOHNHAUS
KIRCHBERGGASSE

Kirchberggasse 7
1070 Wien

Flächen Keller	
1,39	AR
1,40	AR
6,11	Gang
7,89	Gang
8,31	AR
9,05	WC
9,42	WC
16,58	VR
37,58	AR
74,22	AR
171,95 m²	

PROJEKT	KIR 7
PLANNR.	03
PARIE	A
INHALT	Keller
MASSTAB	1:1, 1:100
DATUM	09.01.2026

BM Hochbau GmbH
Baumeister
UID: ATU72114437
Neulinggasse 42/1c+d
A-1030 Wien
FB 452977v

Objektbeschreibung

Top-Geschäftslokal im 7. Bezirk

370 m² mit großer Auslagenfront in Bestlage Neubau – vielseitig nutzbar

Das gegenständliche Geschäftslokal befindet sich in **sehr guter Frequenzlage** der Siebensterngasse im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund **370,81 m2**, verteilt auf **198,86 m2 im Erdgeschoss** sowie **171,95 m2 im Kellergeschoss**. Zuletzt wurde das Objekt als Brunch-Restaurant genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich derzeit eine voll ausgestattete Bar sowie großzügige Gästebereiche. Das Kellergeschoss beherbergt die Sanitäranlagen für Damen und Herren, eine Gastronomieküche sowie zusätzliche Lagerflächen. Durch die klare Raumstruktur und die großzügigen Flächen bietet das Objekt **vielfältige Möglichkeiten** für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Das Besondere an dieser Liegenschaft

Besonders hervorzuheben sind die **großen Glasflächen** im Erdgeschoss, welche eine ausgezeichnete **Sichtbarkeit und Präsentationsfläche zur Straße** bieten. In Kombination mit der lebendigen Umgebung des 7. Bezirks – geprägt durch Kreativbetriebe, Einzelhandel, Gastronomie und hohe Passantenfrequenz – entsteht eine sehr attraktive Lage für innovative Geschäftsmodelle. Die großzügige Erdgeschossfläche ermöglicht eine offene, moderne Gestaltung der Verkaufs- oder Präsentationsräume, während der große Keller ideale Voraussetzungen für Lager, Backoffice-Bereiche oder ergänzende Nutzungen bietet.

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 370,81 m²
- EG: 198,86 m²
- KG: 171,95 m²

- Representative Auslage
- Getrennte WCs
- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- Gepflegter Zustand

Der ideale Ort für Ihren neuen Geschäftsstandort!

Mögliche Nutzungen

Da der Wunsch an einer zukünftigen Nutzung von der klassischen Gastronomie Abstand nehemen möchte, bieten sich mehrere attraktive Nutzungskonzepte an:

1. Concept Store / Flagship Store

Mode-, Lifestyle- oder Designmarken suchen häufig größere, gut sichtbare Flächen in kreativen Bezirken wie Neubau.

2. Showroom (Interior / Möbel / Design)

Der 7. Bezirk ist stark im Bereich Design, Architektur und Interior – ein Showroom- Konzept würde hervorragend zur Umgebung passen.

3. Fitness- oder Boutique-Studio

z. B. Yoga, Pilates, Personal Training oder EMS-Studio. Die Kellerfläche könnte für Umkleiden und Nebenräume genutzt werden.

4. Galerie / Kunst- und Kulturfläche

Der Bezirk ist stark kunstaffin – die großen Glasflächen eignen sich ideal für Ausstellungen.

5. Beauty / Medical Beauty / Skin Care Studio

z. B. Kosmetik, Hautpflege, Laserbehandlungen oder Ästhetik.

6. Büro / Creative Hub

Agenturen, Start-ups oder Co-Working-Konzepte mit repräsentativem Straßenauftritt.

7. Café

Durch die vorhandene Bar und Infrastruktur ist das Objekt hochwertig ausgebaut, wodurch auch Konzepte mit Getränkeangebot, Cafe?- Charakter oder Eventflächen möglich bleiben, ohne eine klassische Vollgastronomie zu betreiben.

Kosten:

Gesamtmiete netto inkl. BK € 5.517,00 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 1.017,00

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Vergebührung des Mietvertrags: € 7.944,48

Befristung: 10 Jahre

Lage + Infrastruktur:

Das Geschäftslokal befindet sich in ausgezeichneter Lage der Siebensterngasse im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau, einem der lebendigsten und kreativsten Stadtteile Wiens. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Boutiquen, Designgeschäften, Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen und zieht sowohl Anrainer als auch internationale Besucher an. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem das MuseumsQuartier sowie die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße, wodurch eine hohe Fußgängerfrequenz gewährleistet ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Volkstheater (Linien U2 und U3) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter sehr gut erreichbar und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap