

**Attraktives Geschäftslokal in Bestlage am Nussdorfer
Platz – unbefristet zur Vermietung**



Objektnummer: 5288

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	240,28 m²
WC:	2
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,80 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.296,49 €
Betriebskosten:	396,49 €
USt.:	659,30 €
Provisionsangabe:	

11.867,36 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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



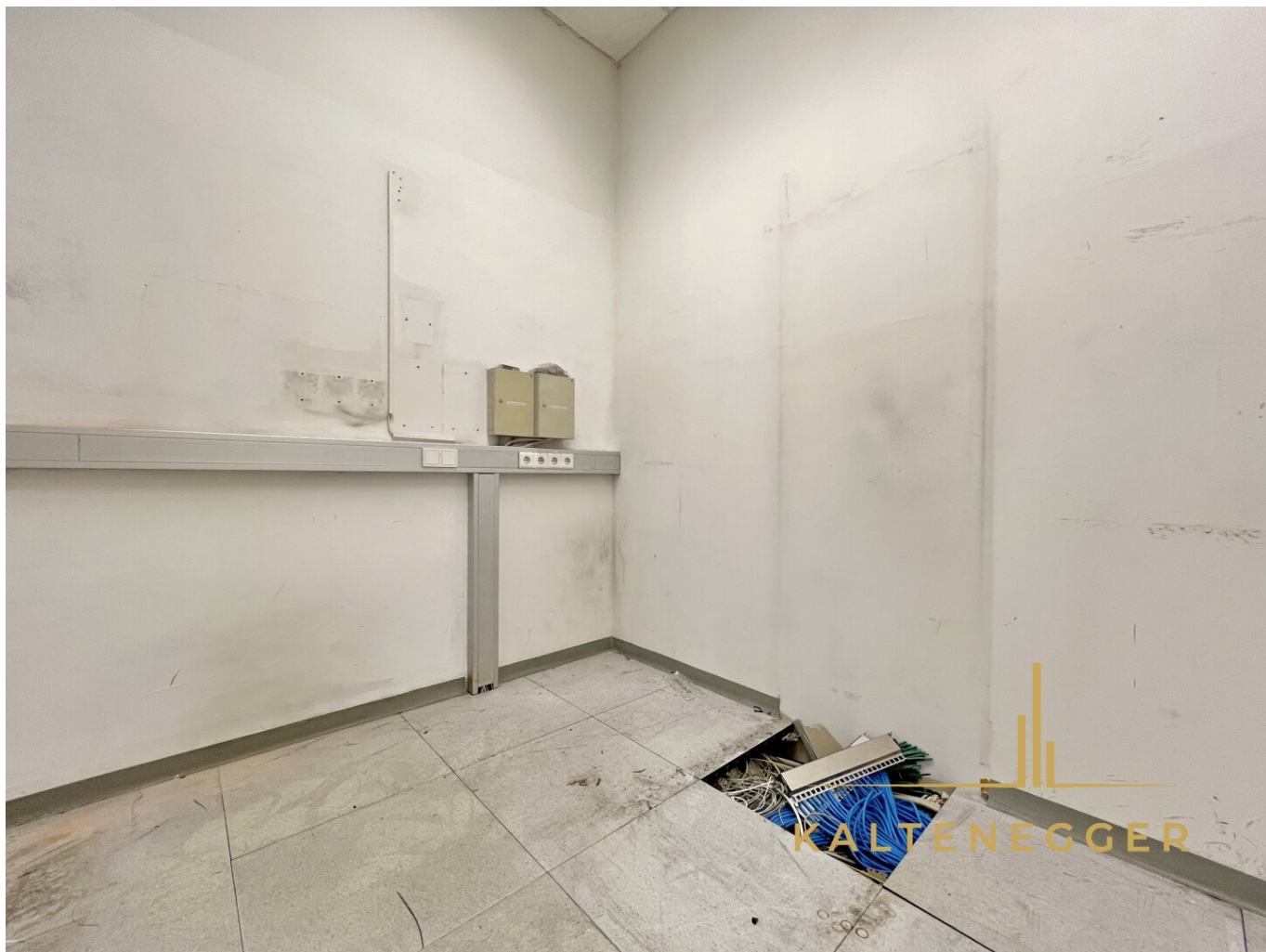


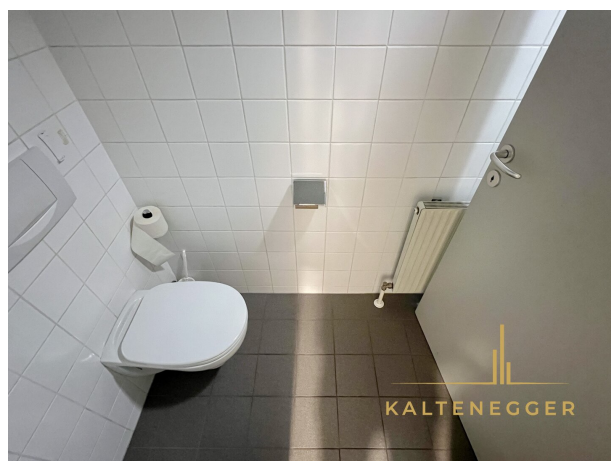








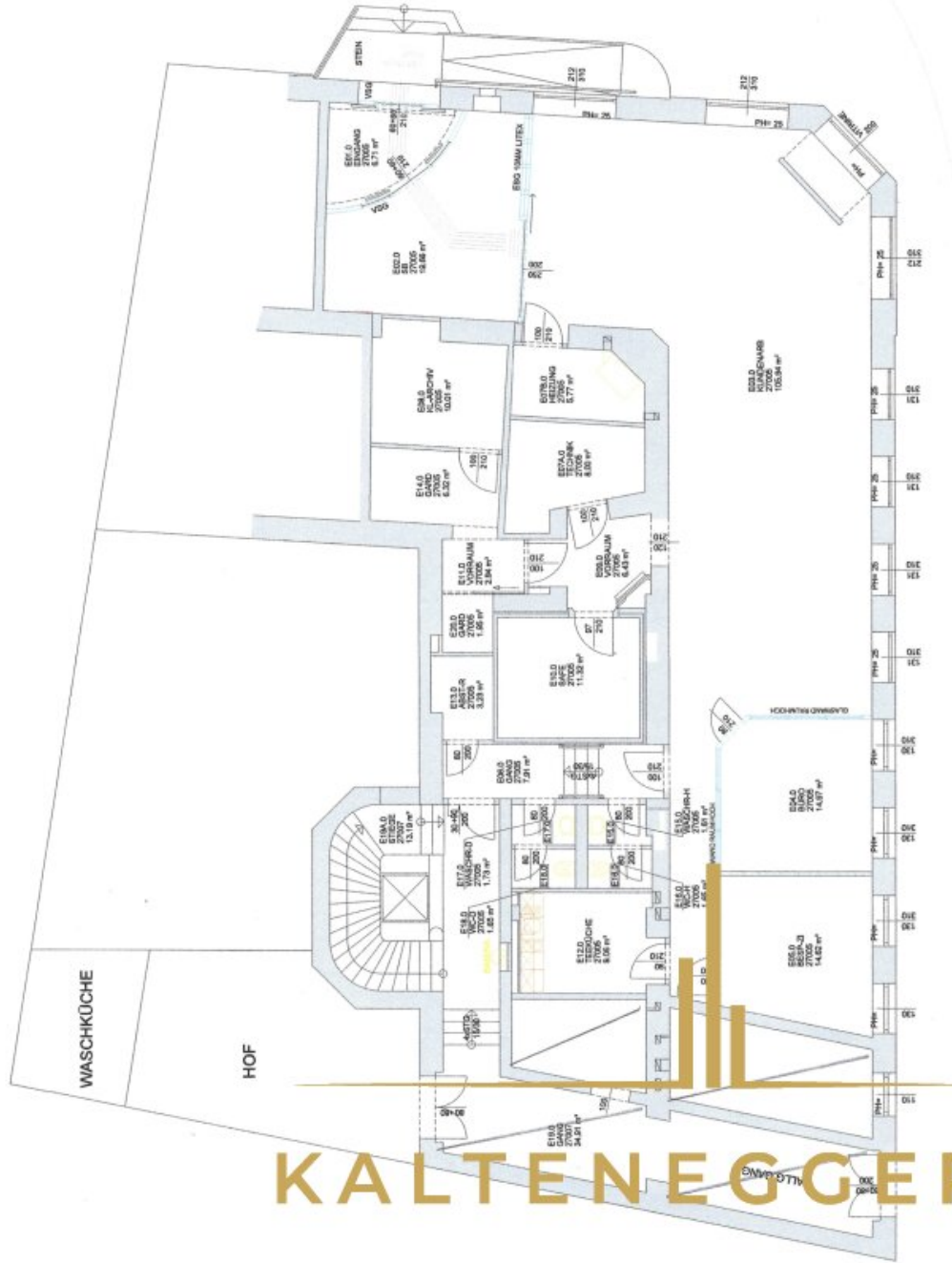








NUSSDORFER PLATZ



GREINER GASSE

STAND 19.11.2024
IMMO 1040 NUSSDORFER PLATZ, EG

STAND 19.11.2024

IMMO 1040 NUSSDORFER PLATZ, EG

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine ehemalige Filiale der **Bank Austria** in **Bestlage am Nussdorfer Platz**. Das **repräsentative Geschäftslokal** bietet auf rund **240 m²** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

HIGHLIGHTS DES OBJEKTES:

- **Fläche:** ca. **240 m²**
- **Großzügige Fensterfronten** für optimale Sichtbarkeit und natürliche Belichtung
- **Barrierefreier Zugang:** Elektrische Eingangstür mit Windfang für bequemen Zutritt
- **Zusätzlicher Zugang** über das Stiegenhaus
- **Begehbarer Tresor (ca. 11,32 m²)** – vielseitig nutzbar (z. B. Lager oder Archiv)
- **Sanitäranlagen:** Getrennte Damen- und Herren-Toiletten
- **Teeküche:** Praktisch für Mitarbeiterpausen
- **Einlagerungsräume** für zusätzlichen Stauraum
- **Technikraum** für EDV und Haustechnik
- **Klimatisierung:** Teilklimatisiert für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen
- **Kellerabteil:** Großzügiges Kellerabteil mit ca. 80 m² zusätzlicher Lagerfläche

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Das Geschäftslokal eignet sich ideal für unterschiedliche Branchen, darunter:

- **Einzelhandel**
- **Büro- oder Dienstleistungsbetriebe**
- **Praxisräume für Ärzte oder Therapeuten**
- **Ausstellungsflächen oder Showrooms**
- **Fitnessstudio**
- **und vieles mehr!**

LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR:

Der **Nussdorfer Platz im 19. Bezirk** besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Passantenfrequenz. Die zentrale Lage bietet sowohl für Geschäftskunden als auch für Laufkundschaft optimale Bedingungen.

Perfekte Anbindung:

- **Direkt vor der Haustüre: Straßenbahnlinie D**, die in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum und zu den wichtigen U-Bahn-Anschlüssen führt
- **Bahnhof Heiligenstadt:** Ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt Wiens mit S-Bahn-, Regional- und U-Bahn-Verbindungen
- **Gute Erreichbarkeit mit dem Auto:** Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung

Attraktive Umgebung:

Döbling erstreckt sich vom Wienerwald mit den beliebten Ausflugszielen **Kahlenberg und Leopoldsberg** bis hinunter zur Donau und zum Donaukanal. Die Region ist bekannt für ihre traditionellen **Heurigen**, die Einheimische wie Touristen anziehen.

Neben den charmanten Weinlokalen konnte sich in Döbling auch eine **vielfältige Wirtschaftstätigkeit** entlang der Krottenbach-, Billroth-, Heiligenstädter und Döblinger Hauptstraße etablieren. In Kombination mit einer ausgezeichneten Wohnqualität sorgt dies für eine dynamische und kaufkräftige Umgebung.

Der nahegelegene **Bahnhof Heiligenstadt** zählt zu den wichtigsten Verkehrspunkten Wiens und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen. **Nussdorf selbst** überzeugt mit einem harmonischen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, wodurch das Viertel eine hohe Anziehungskraft für Kunden und Besucher genießt.

ENERGIEAUSWEIS:

Der Vermieter wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises gemäß **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)** schriftlich informiert. Der erforderliche Energieausweis wurde sachgemäß vorgelegt.

- **Energieeffizienzkennzahl: E**
- **HWB-ref: 189,5 kWh/m²a**

FAZIT:

Dieses Geschäftslokal bietet eine **einzigartige Gelegenheit**, sich an einem **attraktiven und gut frequentierten Standort** niederzulassen. Dank der **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten** und der **erstklassigen Infrastruktur** eignet sich das Objekt für zahlreiche Geschäftsideen.