# Exklusives Geschäftslokal in Bestlage des 1. Bezirks

Außenansicht

**Objektnummer: 5998/503**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien,Innere Stadt |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Gesamtfläche:** | 73,33 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 58,31 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,75 |
| **Kaltmiete (netto)** | 6.600,00 € |
| **Kaltmiete** | 6.901,90 € |
| **Miete / m²** | 90,00 € |
| **Betriebskosten:** | 301,90 € |
| **USt.:** | 1.340,00 € |

**Provisionsangabe:**

24.846,84 € inkl. 20% USt.

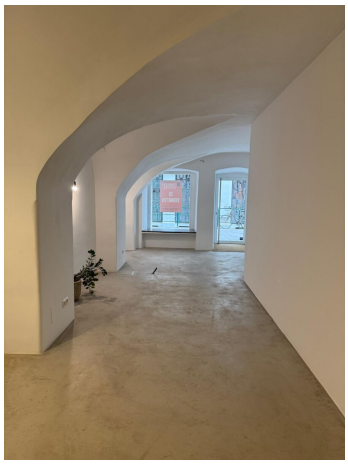
## Ihr Ansprechpartner

**GUDRUN BOGNER**

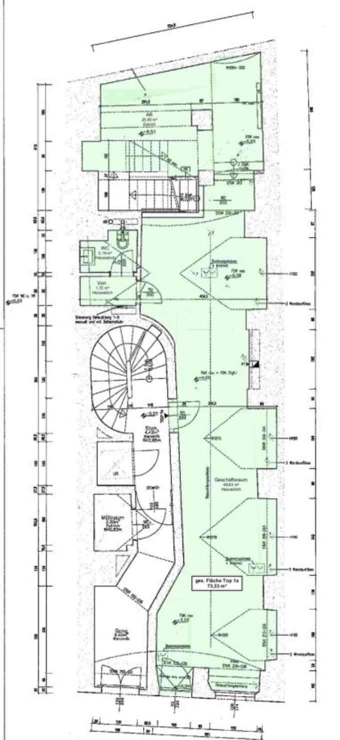
VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175

TIMELESS
ESTATES
ZU
VERMIETEN



TIMELESS
ESTATES
ZU
VERMIETEN




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## AUFBAUTEN UND ALLGEMEINES:

**Scheidewände IW 1**
12,5mm Gipskartonpl. 1,25 cm
CW-Profil, dazw. MW 7,50 cm
12,5mm Gipskartonpl. 1,25 cm

**Fussbodenheizung FB 1**
Versiegelung
Heizestrich 7,00 cm
PE-Folie
TDP 20/20 2,00 cm
Beschüttung, teilw. Bestand 5,00 cm
Decke Bestand

- Sanitärräume werden mechanisch ins Freie entlüftet. Die Belüftung der übrigen innenliegenden Räume erfolgt über den Türspalt bzw. Lüftungsgitter im Türblatt.
- Alle Schmutzwässer werden in den bestehenden Hauskanal eingeleitet.
- Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Gasbrennwertgeräte.
- Das Geschäftslokal ist mit Rauchmeldern auszustatten.

## LEGENDE

BESTAND
ABBRUCH
NEU LEICHTBAU

Verteiler
Heizkörper
Schukosteckdose 1-fach
Schukosteckdose 2-fach
Ventilator
Bodensteckdose
Rauchbrandmelder
Telefonanschluss
Antennenanschluss

## ABKÜRZUNGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | abgehängte Decke | ON | Ordnungsnummer |
| AR | Abstellraum | PH | Parapethöhe |
| DU | Dusche | PT | Putztür |
| EM | Einmündung | RH | Raumhöhe |
| GK | Gipskarton | STUK | Sturzunterkante |
| KT | Kehrtür | UZUK | Unterzugunterkante |
| LÜ | Lüftung | VM | Vermauerung |
| ON | Ordnungsnummer | VMOK | Vermauerungsoberkante |
| | | VR | Vorraum |

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGSINHALT | GEZ. | GEPR. |
|---|---|---|---|---|

KOTEN PRÜFEN

NATURMASSE NEHMEN

# BESTANDSPLAN

PLANINHALT:
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

| FLÄCHE | DATUM | MASSTAB | PLANNR. | |
|---|---|---|---|---|
| | 24.02.2025 | 1:50 | NAG17/1a-BEST-001 | B |

# Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal mit Schaufenster zur Naglergasse befindet sich in einem Barockgebäude mit wunderschöner Fassade und Gewölbedecke.

Der Verkaufsraum verfügt über eine Fläche von ca. 73 m2, inklusive Sanitäranlagen. Die Räumlichkeiten werden aktuell saniert und mit einer modernen Infrarot-Deckenheizung ausgestattet.

Das Objekt eignet sich beispielsweise für hochwertige Handelstätigkeit (keine Gastronomie).

**Lagebeschreibung**

Ein idealer Standort für hochwertige Kundenfrequenz zwischen dem Goldenen Quartier und Graben, in unmittelbarer Nähe von U1, U3 und Bus 1A.

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 <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