

**Exklusives Geschäftslokal nahe Graben – Erstbezug nach Sanierung!**



**Objektnummer: 6274/277**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	24,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	24,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.038,75 €
<b>Kaltmiete</b>	3.089,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	125,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	47,66 €
<b>USt.:</b>	617,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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



























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Geschäftslokal im Herzen von Wien!

Präsentieren Sie Ihr Unternehmen im pulsierenden 1. Bezirk, wo Tradition und Moderne aufeinandertreffen. Dieses attraktive Einzelhandelslokal in der begehrten Lage von 1010 Wien bietet Ihnen auf 24,31 m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen erfolgreichen Start benötigen.

Der Erstbezug bedeutet für Sie, dass Sie in ein frisch renoviertes und hochwertig ausgestattetes Umfeld einziehen können, das bereits auf die Bedürfnisse von Einzelhändlern abgestimmt ist. Die großen Fensterfronten sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit Ihrer Produkte und laden Passanten dazu ein, Ihr Geschäft zu betreten. Nutzen Sie die Chance, Ihre Marke in einem der lebhaftesten und meist frequentierten Viertel der Stadt zu etablieren!

Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um sowohl als Verkaufsfläche als auch für Beratungs- oder Lagerräume genutzt zu werden. Ihr neues Geschäftslokal bietet Ihnen die Flexibilität, die Sie für Ihr individuelles Konzept benötigen. Ob Mode, Kunst oder Dienstleistungen – hier findet Ihr Unternehmen den perfekten Platz.

Die Nettomiete inkl. BK und Kaltwasser von 3.089,67 € ist eine Investition in Ihre Zukunft. In einer so zentralen Lage, umgeben von renommierten Nachbarn und einer hervorragenden Infrastruktur, profitieren Sie nicht nur von der hohen Fußgängerfrequenz, sondern auch von der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Parkmöglichkeiten.

Wien ist nicht nur die Stadt der Kultur und Geschichte, sondern auch ein wirtschaftlicher Hotspot, der zahlreiche Möglichkeiten für Wachstum und Erfolg bietet. Lassen Sie sich von der Energie und dem Charme dieser Stadt mitreißen und setzen Sie den ersten Schritt in Ihre unternehmerische Zukunft.

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Ihr neues Geschäftslokal wartet auf Sie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.