

**Im Herzen der Josefstadt! Helle, große Geschäftsfläche auf  
3 Ebenen • Branchenfrei • Vielfältige Möglichkeiten •  
Befristet vermietet!**



Geschäftsraum

**Objektnummer: 5630/421**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien, Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	465,08 €
<b>USt.:</b>	93,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

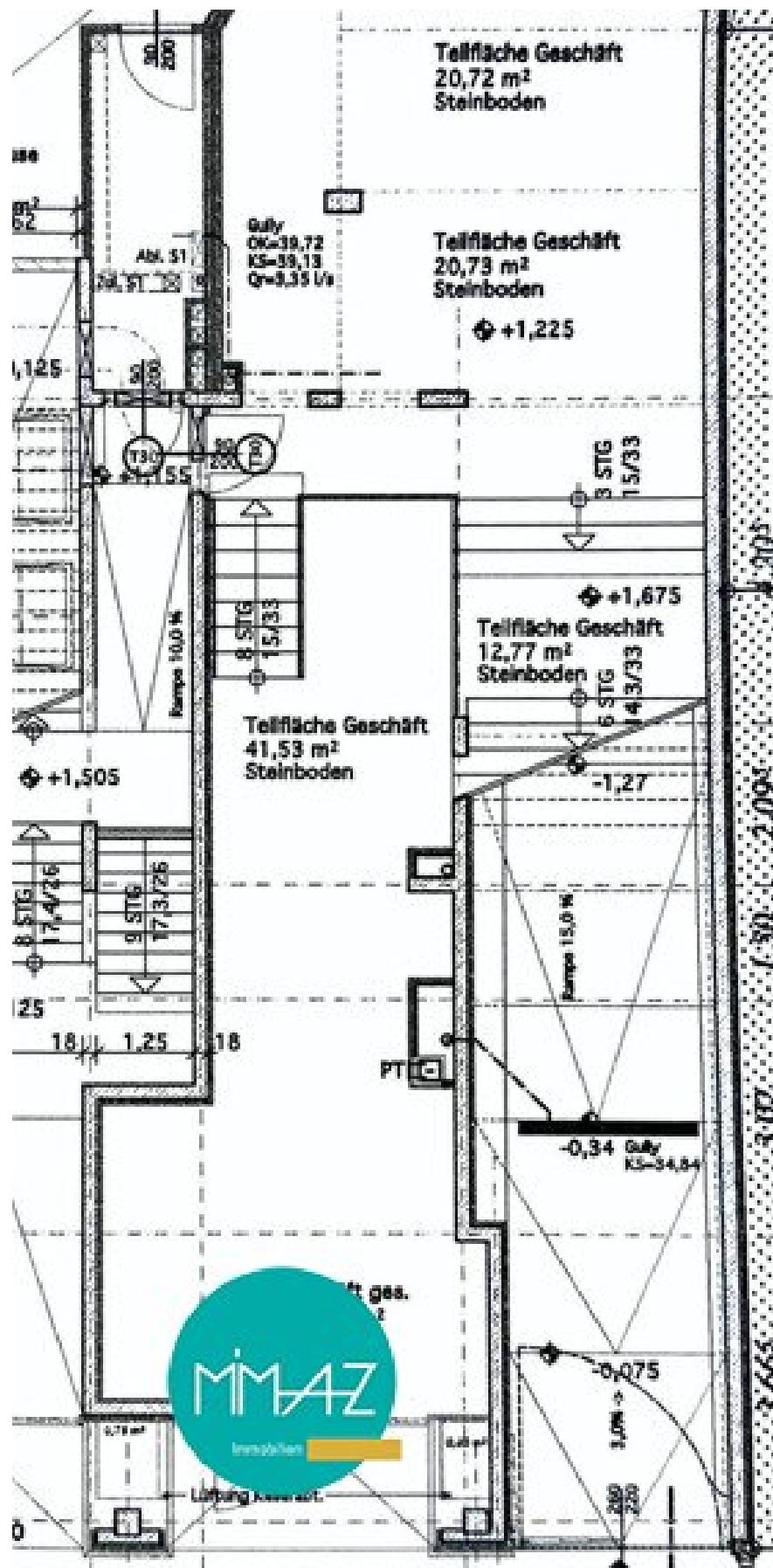
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

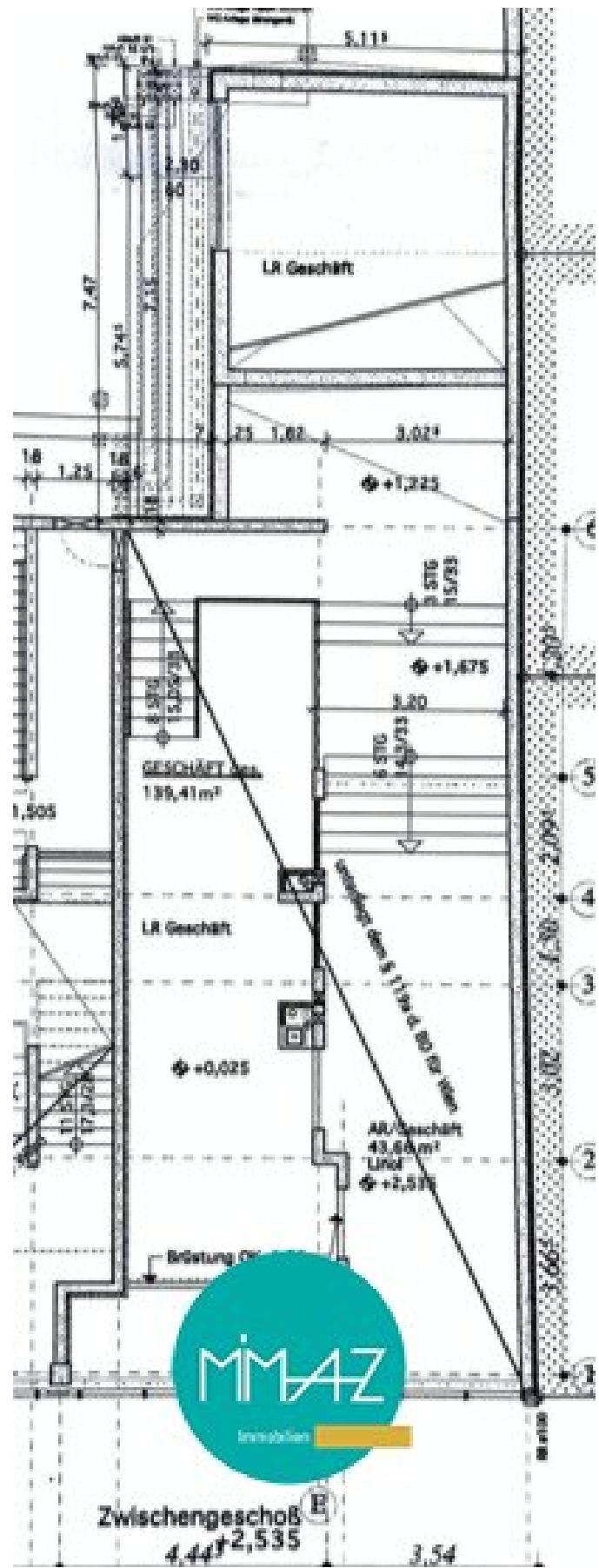
T +43 676 967 39 74











# Objektbeschreibung

**ADDRESS FOR SUCCESS • TOPLAGE IM HERZEN DER JOSEFSTADT**

**GESCHÄFTSFLÄCHE • BÜRO • PRAXISRÄUMLICHKEITEN**

Inmitten des **pulsierenden Lebens** im Herzen der Josefstadt steht diese **Gewerbeimmobilie** mit einer **Nutzfläche von knapp 140m<sup>2</sup>** zum unmittelbaren Verkauf!

Auf **Straßen- und Zwischengeschossebene** bieten diese hellen, **offenen Räumlichkeiten** derzeit einen großzügigen Eingangs-/Rezeptions- und Wartebereich, eine Küche mit Abstellraum und Aufenthaltsmöglichkeit sowie das vielfältig nutzbare Obergeschoss mit Glasfront und Blick auf die Lerchenfelder Straße.

Das Geschäftslokal ist derzeit an ein **Friseur- und Nagelstudio** befristet verietet und ab **1.6.2028** verfügbar.

Aufgrund der **hervorragenden Lage** und der vielfältigen, neuen Gestaltungsmöglichkeiten sind **unterschiedliche Geschäftsmodelle** und alle Branchen willkommen und herzlich eingeladen, diese Immobilien eingehend zu besichtigen.

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** der Wohnhausanlage erfolgt über eine im Keller befindliche Heizzentrale. Die Abrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Heizkostengesetzes. Die Kosten für Heizung betragen laut monatlicher Vorschreibung derzeit €97,48 (inkl. Ust), die Kosten für Warmwasser sind mit €67,37 (inkl. Ust.) vorgeschrieben.

Ein **Kellerabteil** ist diesem Top zugeordnet.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

Bei **näherem Kaufinteresse** stelle ich zusätzlich gerne **folgende Dokumente** zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Monatliche Vorschreibung
- Aktueller Mietvertrag
- Protokoll der letzten Eigentümersversammlung
- Energieausweis
- Fertigstellungsanzeige
- Benützungsbewilligung
- Originalplan

## DATEN IM ÜBERBLICK

- Nutzfläche ca. 140m<sup>2</sup>
- Helle, offene Geschäftsfläche auf 3 Ebenen

- Branchenfrei
- Küche, Toilette, Dusche
- Kellerabteil
- Zentralheizung
- Befristet vermietet bis 1.6.2028

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 <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap