

**Top-saniertes Geschäftslokal mit Straßenzugang – Nähe  
Landstraße & Rennweg**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4904**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,46 €
<b>USt.:</b>	9,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

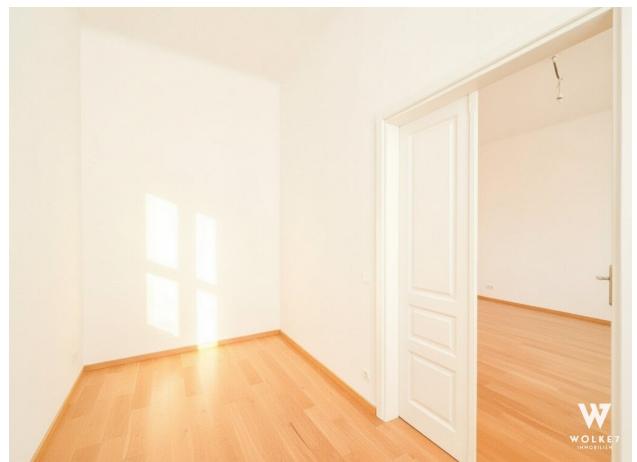


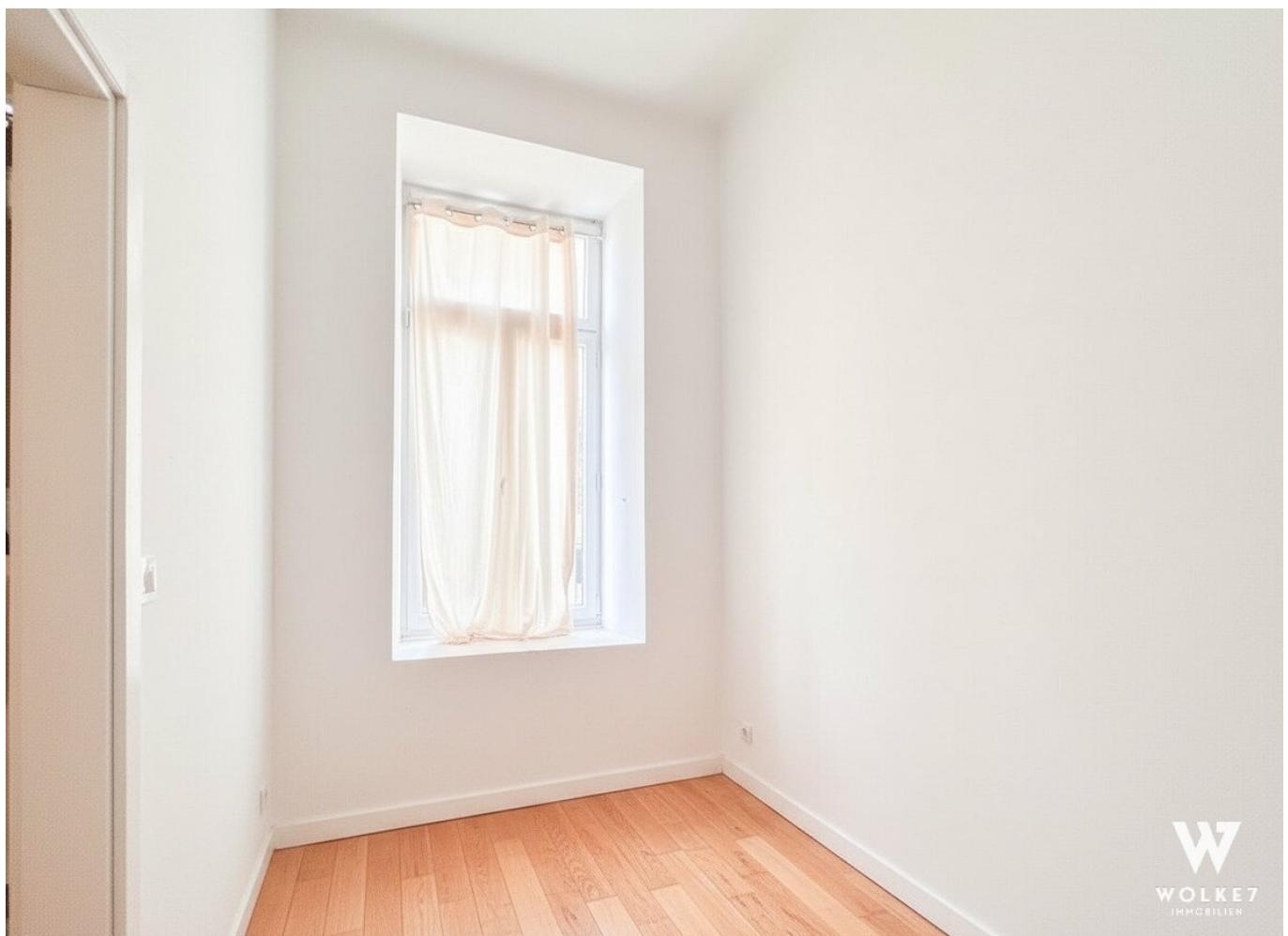
**Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



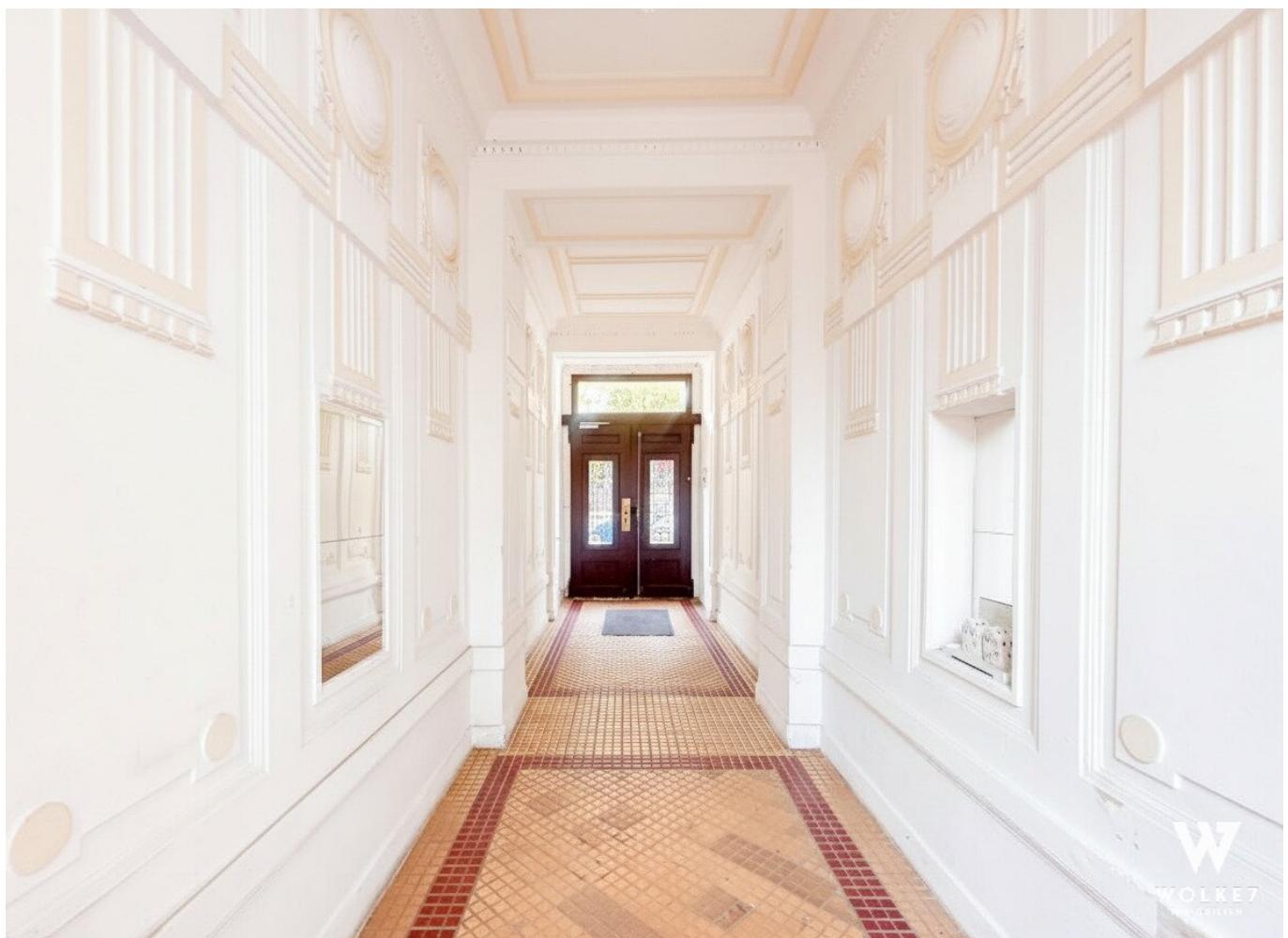
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

# Top-saniertes Geschäftslokal mit perfekter Raumauflteilung – Nähe Landstraße & Rennweg

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig saniertes, vielseitig nutzbares Geschäftslokal in einer der beliebtesten und am stärksten frequentierten Lagen des 3. Bezirks – nur wenige Minuten von Landstraße und Rennweg entfernt.

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt durch seine klare Raumauflteilung, den direkten Straßenzugang mit eigener Haustür sowie die moderne Ausstattung. Es wurde kürzlich vollständig renoviert und eignet sich ideal für Dienstleister, Ateliers, Ordinationen, Büros, Beratungsräume oder als Verkaufsfläche.

## Highlights des Objekts

- **Nutzfläche:** ca. 53 m<sup>2</sup>
- **Räume:** 2 flexibel nutzbare Einheiten
- **Zustand:** Erstnutzung nach hochwertiger Sanierung (2023–2024)
- **Stockwerk:** Erdgeschoss (mit eigenem Eingang von der Straße & zusätzlichem Hauszugang)
- **Barrierefrei**
- **Heizung:** moderne, digital steuerbare Fußbodenheizung
- **Boden:** hochwertiger Eichenparkett
- **Sanitär:** elegantes Bad/WC mit italienischen Marmorfliesen
- **Elektrische Rollläden**
- **Kellerabteil**
- **Ruhige Innenlage trotz zentraler Adresse**

## Raumaufteilung

- Eingangsbereich / Empfang / Teeküche – ca. 11 m<sup>2</sup>
- Großer Hauptraum (Büro/Studio/Verkaufsfläche) – ca. 25 m<sup>2</sup>
- Separater Raum (Behandlungsraum / Besprechungsraum / Lager) – ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer/WC – ca. 7 m<sup>2</sup>

*Einrichtungsbeispiele auf Bildern sind KI-generiert.*

## Lage & Infrastruktur

Das Geschäftslokal liegt in einer ruhigen Seitengasse des 3. Bezirks (Eibahnstraße), eingebettet zwischen **Landstraße**, **Rennweg** und **Wien Mitte** – eine hervorragende Lage mit starker Frequenz und bester Anbindung.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U3 Landstraße** – ca. 10 Gehminuten
- **S-Bahn Rennweg** – ca. 7 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien O, 71 sowie Bus 74A** in unmittelbarer Nähe

## Umgebung

- Wien Mitte The Mall & Rochusmarkt
- Diverse Restaurants, Geschäfte, Dienstleister
- Hohe Passantenfrequenz
- Parkmöglichkeiten in näherer Umgebung
- Stadtpark & Botanischer Garten fußläufig erreichbar

**Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 299.000,- Zzgl. obligatorische Ablöse für die Küche in Höhe von € 6.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Daria Savarinska**

? Mobil.: +43 676 5354 889

? E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap