

**Ablösefrei | Gewerbefläche in frequenter Lage nahe TU &
Naschmarkt – 1040 Wien**



Objektnummer: 543

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	101,32 m ²
WC:	1
Keller:	84,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 92,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,34
Kaltmiete (netto)	2.471,23 €
Kaltmiete	2.471,23 €
USt.:	494,25 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

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

Zur Vermietung gelangt ein **äußerst attraktives, vielseitig nutzbares Geschäftslokal** im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten von der **TU Wien** sowie dem **Naschmarkt** entfernt. Die Lage überzeugt durch hohe Frequenz, ausgezeichnete Infrastruktur und optimale öffentliche Anbindung.

Das Objekt bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 101 m² und überzeugt durch einen großzügigen, offen gestalteten Zentralbereich. Ergänzt wird dieser durch einen separat nutzbaren Raum, einen Lichthof für zusätzliche Belichtung, einen Gang sowie ein WC – ideal für flexible Nutzungskonzepte..

Ein **Kellerabteil mit ca. 84 m²** bietet zusätzlichen Stauraum oder Lagerfläche.

Aufteilung und Flächen:

- Zentralbereich: ca. 70 m²
- Raum und Gang: ca. 20 m²
- Lichthof: ca. 11 m²
- WC
- Keller: ca. 84 m²

Die **Vertragsdauer** sowie weitere Details können **flexibel und individuell** mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

Konditionen:

- Mietvertrag: **10 Jahre befristet**
- Monatliche Miete: **€ 2.471,23 VB** (inkl. Betriebskosten) zzgl. **20 % USt.**
- Kautions: **€ 9.000,-**
- Ablöse: **keine**

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap