

**Eckgeschäftslokal in sehr guter Lage des 9. Bezirks –
Nähe Volksoper**



Objektnummer: 932

Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	258,00 m²
Nutzfläche:	258,00 m²
Verkaufsfläche:	258,00 m²
Bürofläche:	258,00 m²
Zimmer:	8
WC:	5
Heizwärmebedarf:	C 86,57 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.056,00 €
Kaltmiete	3.660,00 €
Betriebskosten:	604,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH
Jasomirgottstraße 2
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45
H +43 (664) 253 76 76
F +43 (1) 535 23 46

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





Architectural floor plan of a building, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a central courtyard (HOF) and a large entrance area (EINGANG). The rooms are labeled as follows:

- 20,83m²** (Top left room)
- 19,42m²** (Top right room)
- WC** (Top right room)
- EINGANG** (Entrance)
- BÜRO 2016M²** (Middle left room)
- LAGER 1250M²** (Middle right room)
- VR 189M²** (Room below Büro 2016M²)
- WC 182M²** (Room below Lager)
- WC 150M²** (Room below Lager)
- MECH. LÜ.** (Mechanical room)
- LÜ. MECH.** (Mechanical room)
- WAR. 370M²** (Room below Lager)
- WC 130M²** (Room below Lager)
- WC 136M²** (Room below Lager)
- WC 136M²** (Room below Lager)
- VR 275M²** (Room below Lager)
- GARD. 740M²** (Room below Lager)
- HEIZRAUM 420M²** (Room below Lager)
- LICHTHOF 950M²** (Room below Lager)
- GANG 410M²** (Corridor below Lager)
- GANG 1100M²** (Corridor below Lager)
- BÜRO 1850M²** (Bottom left room)
- BÜRO 1240M²** (Bottom middle-left room)
- BÜRO 1170M²** (Bottom middle-right room)
- BÜRO 1380M²** (Bottom right room)
- BÜRO 1830M²** (Bottom right room)
- RH. 305M** (Room below Lager)

The plan also shows various dimensions and structural details, including walls, doors, and windows. A yellow highlight is present in the top left corner, and a red highlight is present in the bottom right corner.

Objektbeschreibung

Attraktives Eckgeschäftslokal in guter Lage des 9. Bezirks – Nähe Währinger Gürtel

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges **Eckgeschäftslokal** in **sehr guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks**, unweit des **Währinger Gürtels**. Durch die Ecklage profitiert das Objekt von **guter Sichtbarkeit** sowie einer angenehmen Präsenz im Straßenbild – ideal für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. (keine Gastronomie)

Das Geschäftslokal verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **270 m²** und ist derzeit in **rund 8 Räume** unterteilt. Dank der **variablen Raumaufteilung** bietet die Immobilie großes Potenzial und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden – sei es für Büro-, Praxis-, Studio-, Verkaufs- oder Dienstleistungszweck

Zwei separate Räume sind sowohl von der Straße als auch vom Gang zu begehen und nicht mit dem Objekt verbunden.

Das Lokal ist **sanierungsbedürftig**, was zukünftigen Mietern die Möglichkeit bietet, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und optimal an das jeweilige Nutzungskonzept anzupassen. **In Absprache mit den Eigentümern wird ein gemeinsamer Konsens gefunden**, wie die Sanierung sinnvoll und fair umgesetzt werden kann – eine ideale Grundlage für eine langfristige und erfolgreiche Nutzung.

Die Lage überzeugt durch eine **gute Infrastruktur** sowie eine **sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**. Die Nähe zum Währinger Gürtel sowie zum innerstädtischen Bereich macht dieses Objekt besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und Frequenz legen.

Dieses Geschäftslokal bietet eine hervorragende Gelegenheit für kreative Konzepte und individuelle Gestaltung in einer gefragten Wiener Lage. **Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Zu dem hier angegebenen Mietpreis sind 20% USt anzuführen.

Miete: € 3.056,-

BK: € 604,--

20%USt: € 732,--

Die Vergebührung beträgt: € 1.581,12

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.