

**Geschäftslokal in Toplage nahe Belvedere – große
Auslagenfenster & flexible Nutzung (4. Bezirk)**



Objektnummer: 6787

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,20 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 89,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaltmiete (netto)	1.158,00 €
Kaltmiete	1.339,42 €
Betriebskosten:	181,42 €
Heizkosten:	138,96 €
USt.:	295,67 €
Provisionsangabe:	

4.821,91 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilien treuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien











Objektbeschreibung

Geschäftslokal in Toplage nahe Belvedere – große Auslagenfenster & flexible Nutzung (4. Bezirk)

In bester Lage des **4. Bezirks** – **unweit vom Belvedere** – gelangt ein äußerst attraktives **Geschäftslokal mit großzügiger Fensterfront** zur Vermarktung. Die Fläche besteht aus **zwei getrennt begehbaren Geschäftslokalen**, die **zusammengelegt** wurden und dadurch ein besonders flexibles Nutzungskonzept bieten – ideal für alle, die Sichtbarkeit, Frequenz und eine repräsentative Auslage schätzen.

Highlights auf einen Blick

- **Toplage im 4. Bezirk** nahe Belvedere
- **Zwei getrennte Eingänge** (ursprünglich zwei Lokale) – gemeinsam oder teilbar nutzbar
- **Große Fensterflächen** – perfekt für **Auslage & Branding**
- **Zwei WCs (Damen & Herren)** – kundenfreundlich und praktisch
- **Kochnische** – ideal für Mitarbeiter oder kleine Bewirtung
- **Abstellbereich** – für Lager, Material oder Backoffice

Nutzungsmöglichkeiten

Ob **Einzelhandel, Showroom, Studio, Kosmetik/Beauty, Dienstleistung, Agentur, Büro mit Kundenverkehr** oder ein modernes Konzept mit **Front- und Backoffice** – die Aufteilung und die zwei Zugänge eröffnen vielseitige Optionen. Die große Fensterfront sorgt dabei für optimale Präsentation und eine starke Außenwirkung.

Kontakt

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

?? db@fermoso.at

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap