

## **Premium-Geschäftslokal in historischer Bestlage Palais Ferstel**



**Objektnummer: 271545517**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.960,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.125,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,02 €
<b>USt.:</b>	625,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

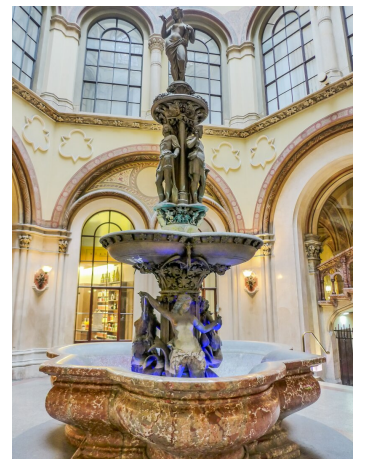


### **Mag. Bernhard Kramer-Drauberg**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

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



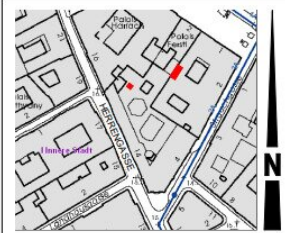




A - 1010 WIEN  
HERRENGASSE 14

ERDGESCHOSS  
GESCHÄFT

TOP 9+19  
ca. 37m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermietung gelangt dieses **erstklassig situierte Geschäftslokal** in bester Innenstadtlage. Die Fläche befindet sich in der hochfrequentierten **Ferstel Passage** des historischen Palais Ferstel, zwischen Freyung und Herrengasse. Renommierete Adressen wie die Hofburg, der Kohlmarkt, der Graben sowie der Stephansdom sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die **U-Bahn-Linien U3 (Herrengasse) und U2 (Schottentor)** sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien am nahegelegenen Ring und Schottentor.

Im Gebäude selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Gastronomiebetriebe für Frühstück, Mittagessen oder After-Work-Treffen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### Highlights:

- Topfrequentierte Innenstadtlage
- Repräsentatives, historisches Gebäude
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

### Kosteninformation:

- Miete netto: € 2.960,00
- Betriebskosten netto: € 4,46/m<sup>2</sup>
- Miete + BK netto: € 3.125,02 zzgl. 20 % USt.
- Gesamtmiete brutto: € 3.750,02

## **Anbindung:**

- U-Bahn: U3 Herrengasse, U2 Schottentor
- Straßenbahn: 1, 71, D, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
- Bus: 1A, 2A

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – auch abends oder am Wochenende.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap