

## Wo einst Mozart spielte - Shop in Top Lage



**Objektnummer: 7531**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1671
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	92,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.411,40 €
<b>Kaltmiete</b>	3.706,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	37,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,04 €
<b>USt.:</b>	741,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% Ust

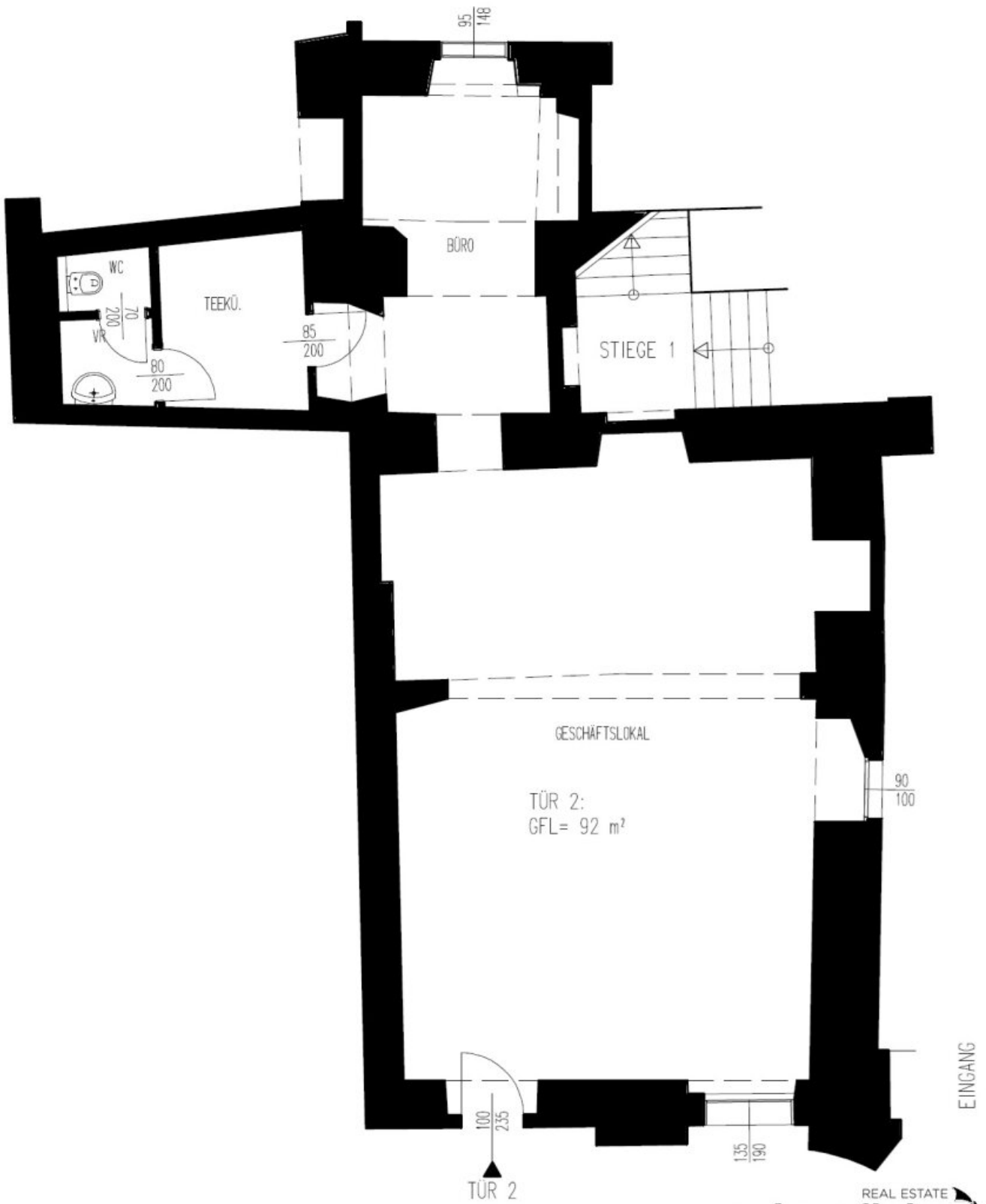
## Ihr Ansprechpartner



### Sophie Schmück

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2 / 4  
1010 Wien

T +43 1 535 1111  
H +43 664 356 46 56



# Objektbeschreibung

## **Attraktive Geschäftsfläche in Frequenz Lage direkt am Hof**

In einer der prestigeträchtigen und frequentiertesten Lagen Wiens gelangt dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal zur Vermarktung. Direkt am Hof, im Herzen des 1. Bezirks, profitieren Sie von höchster Sichtbarkeit, exzellenter Infrastruktur und einer kaufkräftigen Zielgruppe aus internationalen Besuchern sowie anspruchsvollen Wienerinnen und Wienern.

Das ca. 92 m<sup>2</sup> große Lokal überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung und ein repräsentatives Erscheinungsbild. Großzügige Auslagenflächen bieten ideale Präsentationsmöglichkeiten und sorgen für eine ausgezeichnete Wahrnehmbarkeit im stark frequentierten Umfeld.

Die Fläche eignet sich hervorragend für hochwertige Retail-Konzepte, Boutique-Formate, Showrooms oder Dienstleistungsangebote. Die exklusive Mikrolage sowie das historische Umfeld verleihen Ihrem Geschäftsauftritt eine besondere Strahlkraft.

### ***Highlights:***

- Top-Adresse im 1. Bezirk – direkt Am Hof
- ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Hohe Passantenfrequenz
- Repräsentative Auslagenflächen
- Exzellente öffentliche Anbindung
- Hochwertiges Umfeld mit internationalem Publikum

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich an einer der begehrtesten Geschäftsadressen Wiens zu positionieren.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung.

**verfügbare Fläche und Konditionen:**

EG: 92,20 m<sup>2</sup>

Nettomiete: € 3.411,40 (€ 37,00/m<sup>2</sup>)

Betriebskosten netto: € 152,13 (€ 1,65/m<sup>2</sup>)

Heizung netto: € 142,91 (€ 1,56/m<sup>2</sup>)

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% Ust

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3 Station Herrengasse

Buslinien: 1A, 3A

Durch die Lage zwischen dem Judenplatz und dem Goldenden Quartier ist die Lage sehr gut mit bester Infrastruktur des ersten Bezirks.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist durch die innerstädtlichen Buslinie 1A und 3A sowie die nahe gelegene U3 Station Herrengasse sehr gut.

**Geschichte:**

*Das Palais Collalto zählt zu den bedeutenden barocken Adelspalais im 1. Wiener Bezirk. Es wurde im 17. Jahrhundert für die italienische Adelsfamilie Collalto Familie errichtet, die in den Dienst der Habsburger trat und in Wien großen Einfluss gewann.*

*Es diente über Jahrhunderte hinweg als repräsentativer Wohnsitz und gesellschaftlicher Treffpunkt des Hochadels.*

*Eine besondere kulturelle Bedeutung erhielt das Palais im 18. Jahrhundert: 1762 fand das erste öffentliche Konzert des damals sechsjährigen Wolfgang Amadeus Mozart gemeinsam mit dessen Schwester statt.*

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap