

## #SQ - REPRÄSENTATIVE GESCHÄFTSFLÄCHE IN HISTORISCHEM PRACHTBAU



**Objektnummer: 21438**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praterstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1862
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 97,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaltmiete (netto)	7.930,00 €
Kaltmiete	8.526,75 €
Miete / m <sup>2</sup>	22,66 €
Betriebskosten:	596,75 €
USt.:	1.705,35 €

## Ihr Ansprechpartner



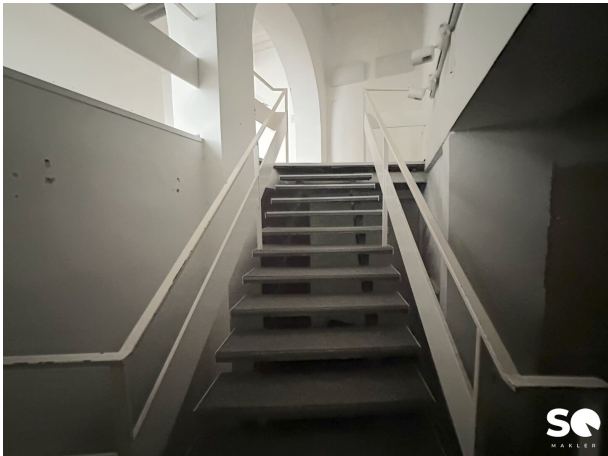
**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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







SO  
MAKLER



SO  
MAKLER

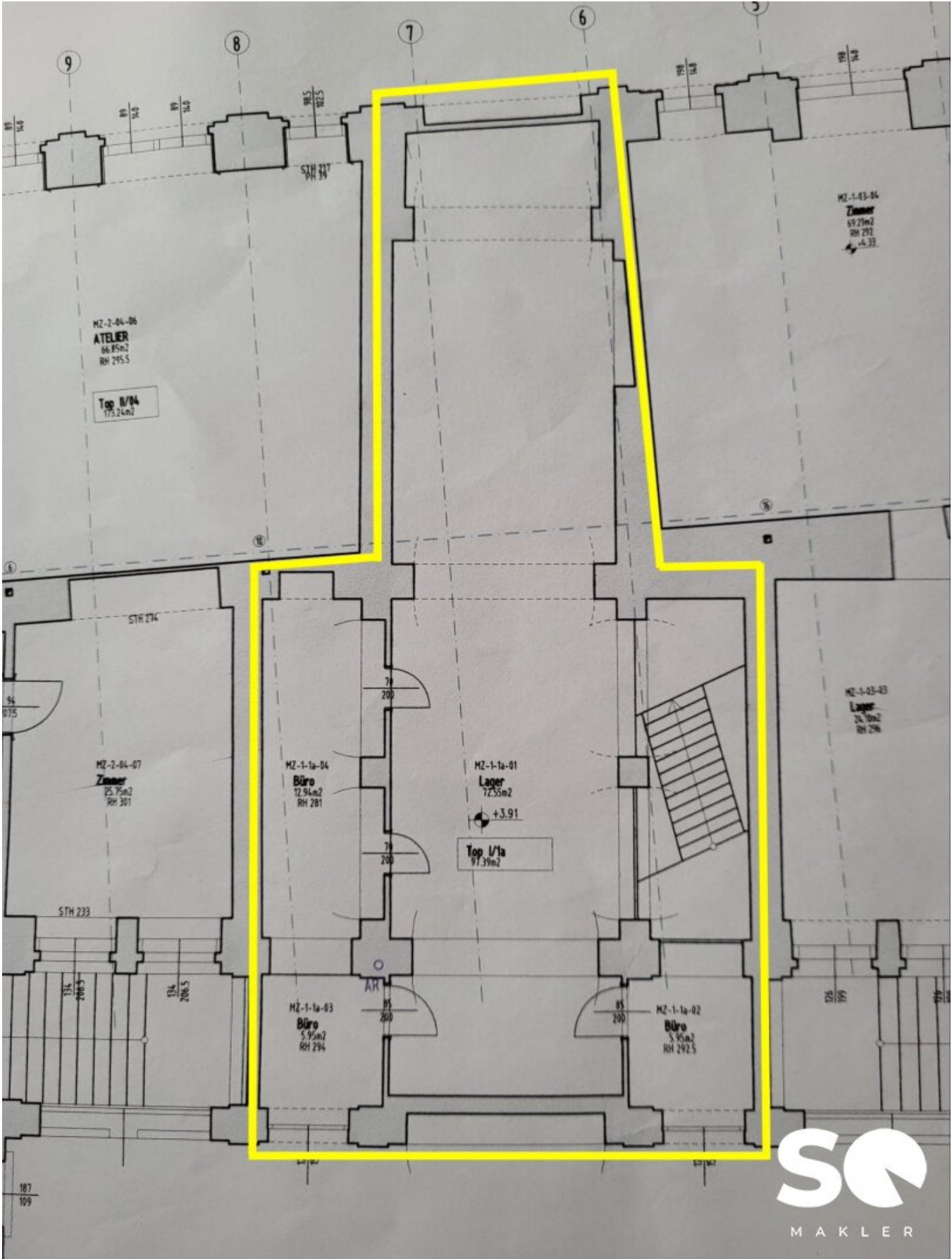


SO  
MAKLER









MZ-2-04-06  
ATELIER  
66.85m<sup>2</sup>  
RH 295.5

Top I/04  
175.24m<sup>2</sup>

MZ-2-04-07  
Zimmer  
25.75m<sup>2</sup>  
RH 301

MZ-1-1a-04  
Büro  
12.94m<sup>2</sup>  
RH 281

MZ-1-1a-01  
Lager  
72.55m<sup>2</sup>  
+3.91

Top I/1a  
97.39m<sup>2</sup>

MZ-1-1a-03  
Büro  
5.95m<sup>2</sup>  
RH 294

MZ-1-1a-02  
Büro  
5.95m<sup>2</sup>  
RH 292.5

MZ-1-03-04  
Zimmer  
67.29m<sup>2</sup>  
RH 292  
+4.33

MZ-1-02-03  
Lager  
24.82m<sup>2</sup>  
RH 287



## Objektbeschreibung

Hinter der prachtvollen Fassade eines der bedeutendsten Bauwerke der Wiener Ringstraßen-Ära bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein ca. **350 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal** in einem denkmalgeschützten Palais, das 1862 vom berühmten Architekten **Prof. Ludwig Förster** erbaut wurde. Das Gebäude besticht durch seine herrschaftliche Präsenz und eine besonders kunstvoll gegliederte Fassade mit hochwertigem Figureschmuck. Ein besonderes Highlight sind die **zwei wunderschönen Innenhöfe**, die als öffentlicher Durchgang zwischen der Praterstraße und der Czerningasse fungieren. Diese Passage sorgt nicht nur für zusätzliche Kundenfrequenz, sondern verleiht dem Standort ein einzigartiges, beinahe südländisches Flair mitten in Wien.

### Eckdaten:

NFL gesamt: ca. 350 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: Verkaufsfläche: ca. 190 m<sup>2</sup>

Lager und Nebenräume: ca. 65 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: Büro mit ca. 97,4 m<sup>2</sup>

Zustand: In Sanierung

Übergabe: Belagsfertig, nach Vereinbarung

Mietvertragsdauer: langfristig

### Beschreibung:

Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 350 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf eine großzügige Verkaufsfläche im Erdgeschoss mit rund 190 m<sup>2</sup> sowie Lager- und Nebenräume mit ca. 65 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss steht ein Büro mit einer Fläche von ca. 97,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Objekt befindet sich derzeit in Sanierung und wird belagsfertig bzw. nach Vereinbarung übergeben. Die Mietvertragsdauer ist auf eine langfristige Nutzung ausgerichtet. Im Zuge der Sanierung wird die hausseitige Basis-Elektrik umfassend erneuert, ebenso wird ein zeitgemäßes Heizungssystem installiert. Das Geschäftsportal wird saniert und auf einen modernen Standard gebracht. Wünsche der Mieter hinsichtlich Ausstattung und Grundriss können im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt werden; die Flächenzuordnung ist derzeit teilweise noch flexibel

gestaltbar. Zusätzliche Lagerräume können bei Bedarf optional angemietet werden. Eine gastronomische Nutzung ist nicht vorgesehen.

### **Kosten:**

Miete: € 7.930,00

Betriebskosten: € 596,75

Gesamt netto: € 8.526,75 zzgl. 20 % USt

Kautions: 6 Bruttomonatsmieten

Provision: 3BM zzgl. 20% USt.

Vergebührung des Mietvertrags je nach Laufzeit des Mietvertrags

### **Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Adam Brandis unter 069981470580 oder unter [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook!

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 <750m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap