

**Charmantes Boutique-Geschäftslokal am Fleischmarkt –  
Große Glasfront & vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 5561/2924**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.848,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.086,40 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	21,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,40 €
<b>USt.:</b>	417,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.511,04 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**













## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt ein repräsentatives Geschäftslokal in ausgezeichneter Lage am Fleischmarkt im Herzen Wiens.

Das gepflegte Boutique-Lokal überzeugt vor allem durch seine außergewöhnlich große Glasfront mit weitläufigen Auslagenflächen, die Ihrem Unternehmen optimale Sichtbarkeit und eine ideale Präsentationsmöglichkeit bieten. Zwei große Schaufensterflächen an der Front sowie ein langer, von Glasvitrinen begleiteter Durchgang schaffen ein elegantes und einladendes Ambiente für Kunden und Passanten.

Die Vormieterin hat im Jahr 2000 eine umfangreiche Sanierung durchgeführt. Hochwertige Einbauschränke, Garderoben, Beleuchtungselemente sowie weitere maßgefertigte Ausstattungselemente sind bereits vorhanden. Die bestehende Einrichtung inklusive Kassabar und Modepuppen kann gegen eine geringe Ablöse in Höhe von € 15.000,- übernommen werden.

Die Fläche bietet ausreichend Platz für Verkaufs- oder Arbeitsbereiche, zusätzlichen Stauraum sowie zwei separate Umkleidekabinen.

Dank der attraktiven Raumaufteilung eignet sich das Geschäftslokal für zahlreiche Branchen und Konzepte, beispielsweise:

- Boutique / Fashion Store
- Friseur- oder Beauty-Salon
- Büro oder Studio
- Showroom
- Accessoires, Schmuck oder Design
- Dienstleistungsunternehmen und vieles mehr

Hier präsentieren Sie Ihr Business in bester Lage und mit maximaler Sichtbarkeit.

## Highlights:

- Sofort verfügbar
- Große Glasfronten & großzügige Auslagenflächen
- Sehr gute Präsentationsmöglichkeiten
- Gepflegter Zustand mit charmanten Gebrauchsspuren
- Viel Stauraum
- Zwei Umkleidekabinen
- Bestehende Ausstattung gegen geringe Ablöse übernehmbar
- Vielseitig nutzbar

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Mietdauer: Das Mietverhältnis wird je nach Vorhaben des neuen Mieters befristet auf 10 Jahre oder unbefristet angeboten.**

## Preisgestaltung

### Monatliche Miete

- Hauptmietzins: € 1.848,00 netto | € 2.217,60 brutto
- Betriebskosten: € 204,40 netto | € 245,28 brutto

- Kaltwasser: € 34,00 netto | € 40,80 brutto

### **Gesamtmiete monatlich**

- € 2.086,40 netto | € 2.503,68 brutto

*Heizkosten, sowie Strom sind nicht enthalten.*

### **Einmalige Kosten**

- Kautions: € 7.500,00
- Ablöse: € 15.000,00
- Vertragserrichtung: € 300,00 netto | € 360,00 brutto
- Maklerprovision: € 6.259,20 netto | € 7.511,04 brutto

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 <1.000m

### **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