

**BEGEHRTE GESCHÄFTSFLÄCHE NEU ZU VERGEBEN -  
HOCHFREQUENTIERTE LAGE - KEINE ABLÖSE**



**Objektnummer: 5053**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallensteinplatz
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	2.850,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



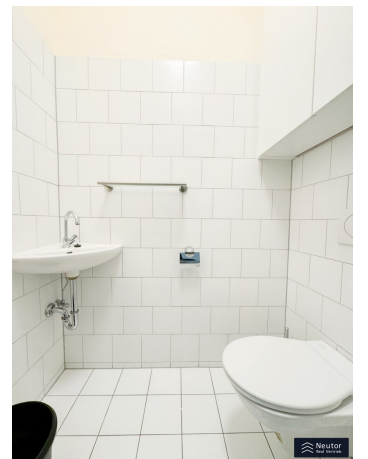
**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730



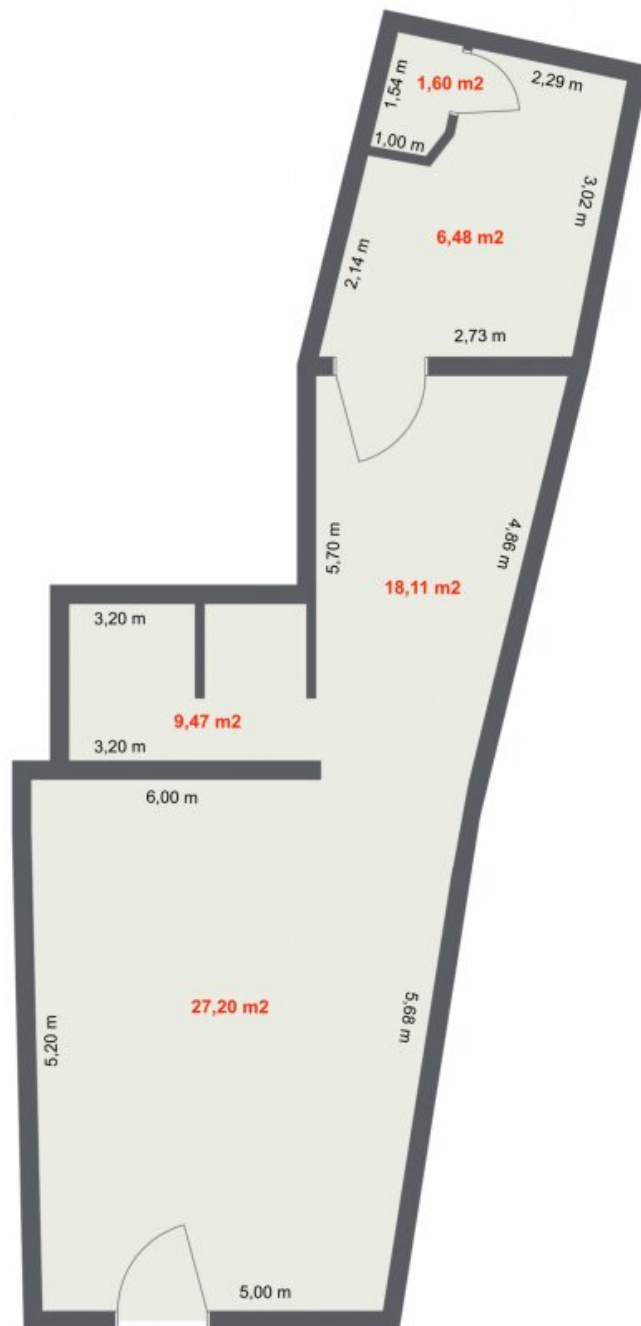












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutetes Geschäftslokal in frequentierter Lage.

### Eckdaten:

Fläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

WC: 1

Stock: EG

Lager: ja, im Kellergeschoss

Lastenaufzug: ja

Ablöse: keine!

**Bezug ab: 01.09.2026**

### Beschreibung:

In einem denkmalgeschützten und gepflegten Altbau im Erdgeschoss und direkt vor der Straßenbahnhaltestelle 5/O präsentiert sich dieses exklusive Geschäftslokal von der besten Seite. Sie gelangen bequem und unkompliziert in das Erdgeschosslokal, das über 2 Stufen zu erreichen ist. Die Fläche wurde über die letzten zwei Jahrzehnte von Hansaton betrieben und wird aufgrund einer Standortvergrößerung zurückgegeben. Die Fläche bietet die Möglichkeit um ca. 10 m<sup>2</sup> erweitert zu werden. Als sehr nützlich erweist sich der eigene Lastenaufzug, welcher zwischen EG und KG eingebaut ist. Die Fläche ist grundsätzlich adaptierungsbedürftig. Das Geschäftslokal ist bis 31.03.2024 vermietet.

**Als Nachfolger des Geschäftslokals Top B verpflichtet sich der Eigentümer an keine direkte Konkurrenz der Apotheke (z.B. Drogerie, Reformhaus, Apotheke) sowie an kein Gasthaus, Wettbüro oder Sexshop zu vermieten. Eine Vermietung oder Verpachtung an eine Imbissstube oder ähnliches die ausschließlich kalte Speisen serviert ist jedoch möglich. (beispielsweise Bäckereien und ähnliches)**

**Kosten:**

**Brutto HMZ:** € 2.850,- inkl. Betriebskosten zzgl. gesetzliche USt.

**Provision:** 3 BMM zzgl. USt.

**Kautio:** 3 BMM

**Lage + Infrastruktur:**

Dieses tolle Geschäftslokal präsentiert sich in einer absolut frequentierten und grünen Lage direkt am Wallensteinplatz. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U6 Jägerstraße. Ebenso erreichen Sie in wenigen Gehminuten die Tram Stationen 5/31/33 sowie die Buslinien 5A/5B. Mit der Tram 31 gelangen Sie in wenigen Minuten zum Schottenring. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich das Brigittenauer Bad oder der Augarten hervorragend. Begeisterte Kulinarik Liebhaber haben es nicht weit zum Hannovermarkt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap