

1010 Wien | Einzelhandel | Objektnummer: 55932

## Bei Kärntner Straße & Oper | Ecklokal mit 3m hohen Auslagen | inkl. Keller samt Lastenaufzug



Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Bei Kärntner Straße & Oper | Ecklokal mit 3m hohen Auslagen | inkl. Keller samt Lastenaufzug



In der **unmittelbaren Nähe zur Kärntner Straße, Oper und den Ringstraßengalerien** - jeweils nur eine Quergasse entfernt - wird ab sofort dieses Eckgeschäftslokal mit einer großen **ebenerdigen Verkaufsfläche** und einem mit dem **Lastenaufzug** aufgeschlossenen Untergeschoss, welches sich auch als **Schauraum** o.ä. adaptieren lassen würde, angeboten.

- Toplage im ersten Bezirk
- werbewirksame Ecklage
- sanierte Fassade
- Klima
- großzügige Auslagen mit ca. 3m Höhe (teils öffnen-/kipubar)
- frei einteilbare Erdgeschossfläche
- Lagerfläche/Schauraum im Keller mit Stiege und Lastenaufzug (3to) aufgeschlossen
- barrierefreier Lieferanteneingang direkt beim Lastenaufzug

### Flächen

- Erdgeschoss ca. 219m<sup>2</sup>
- Untergeschoss ca. 211m<sup>2</sup>

### Raumhöhen

- Erdgeschoss (abgehängte Decke) ca. 2,98m
- Keller (lichte Raumhöhe) ca. 4m

ab sofort verfügbar

Hauptmietvertrag

10 Jahre Befristung mit Verlängerungsoption

Mieterseitiger Kündigungsverzicht nach Vereinbarung

Hauptmietzins € 7.950,00

Betriebskosten € 1.781,14

**Nettomiete inkl. Betriebskosten € 9.731,14**

20% USt. € 1.946,23

Bruttomiete € 11.677,37

Kaution ab 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 429,62 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Kellerfläche:	ca. 211,03 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	EG	Mietdauer:	10 Jahre
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche
			Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Energieausweis	
		Gültig bis:	18.01.2035
		HWB:	<b>B</b> 41,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,72

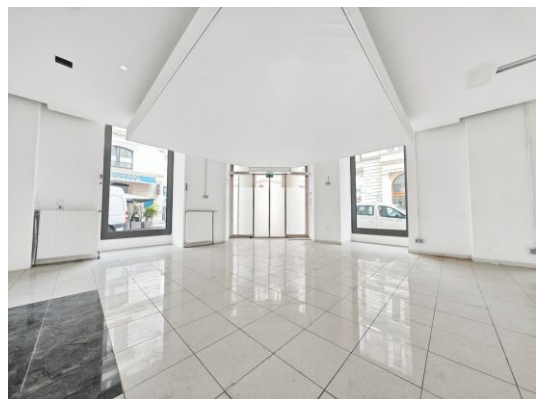
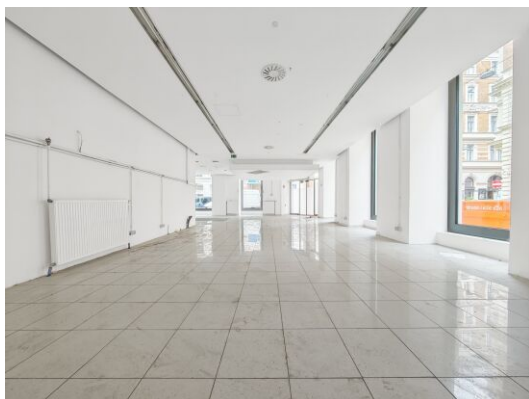
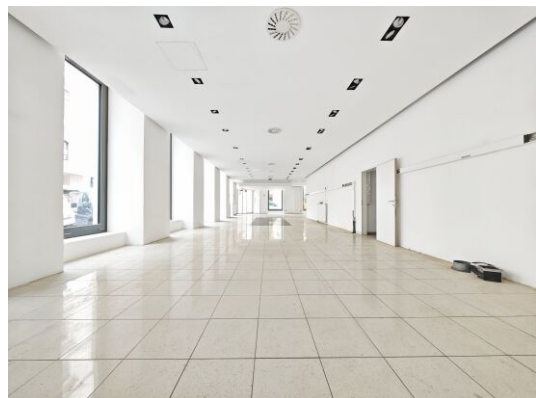
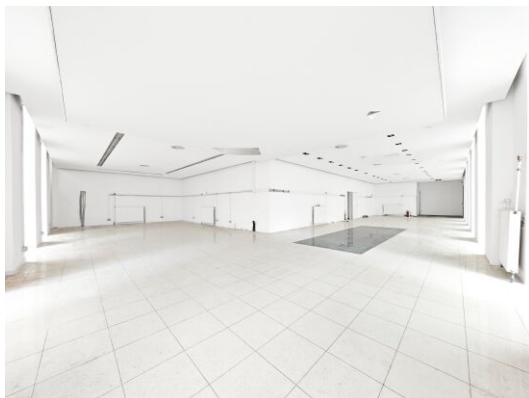
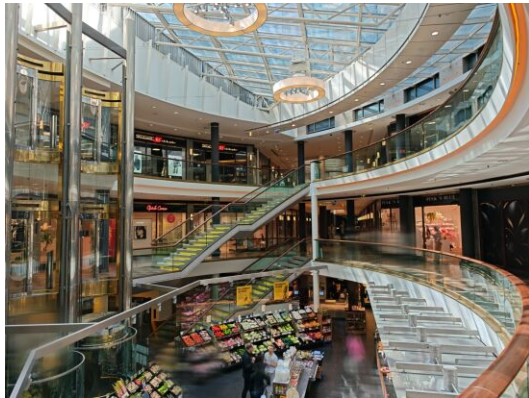
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Lastenaufzug	Küche:	Teeküche
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht
Räume:	Räume veränderbar		

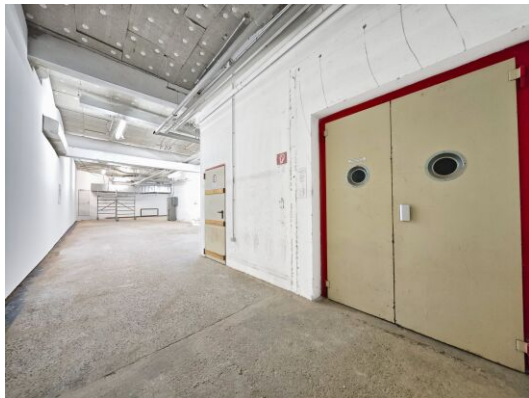
## Preisinformationen

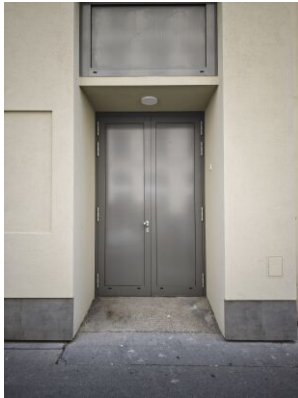
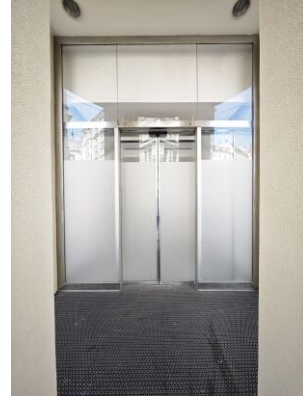
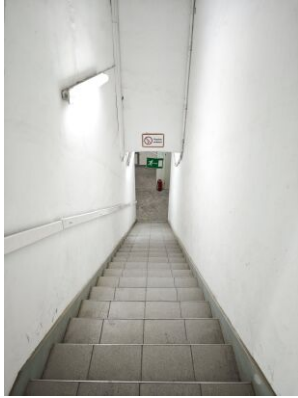
Gesamtmiete:	11.677,37 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	7.950,00 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten:	1.781,14 €		
Umsatzsteuer:	1.946,23 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	11.677,37 €		

## Weitere Fotos



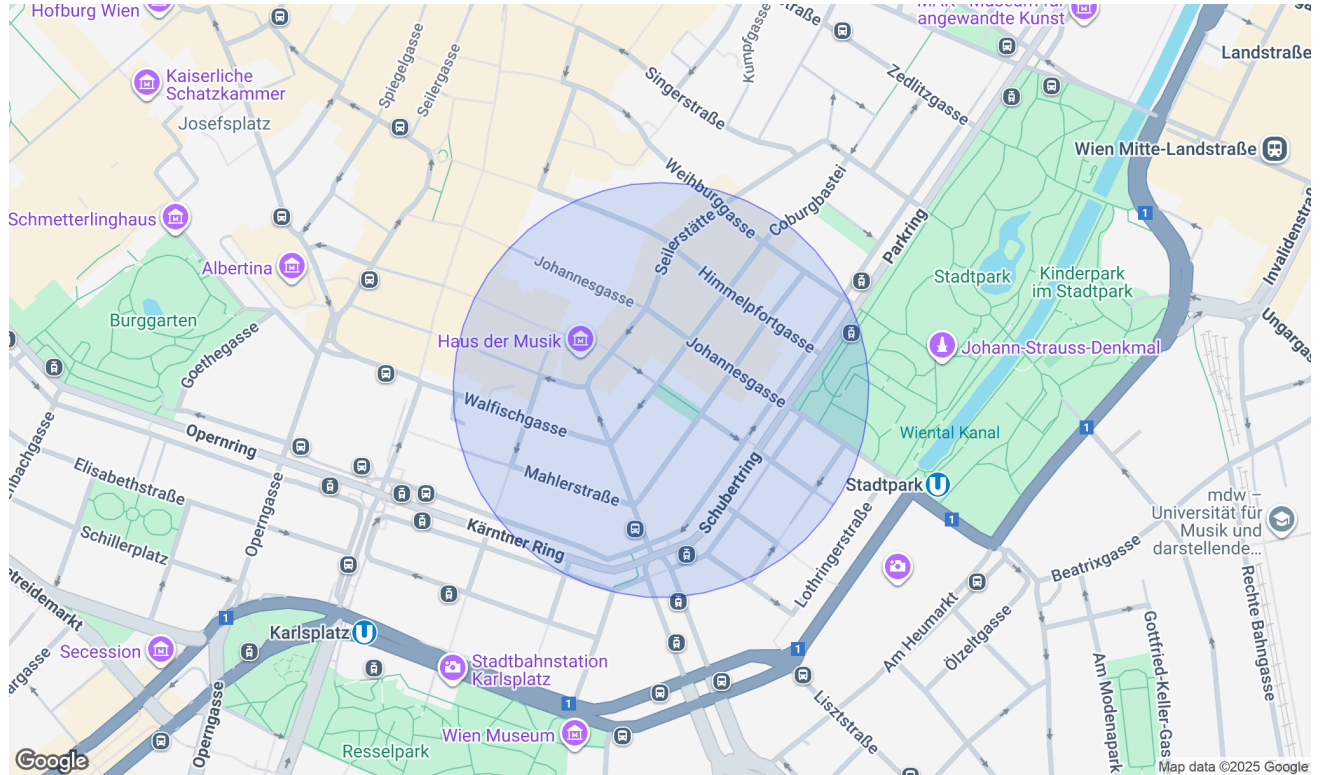






## Lage

1010 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

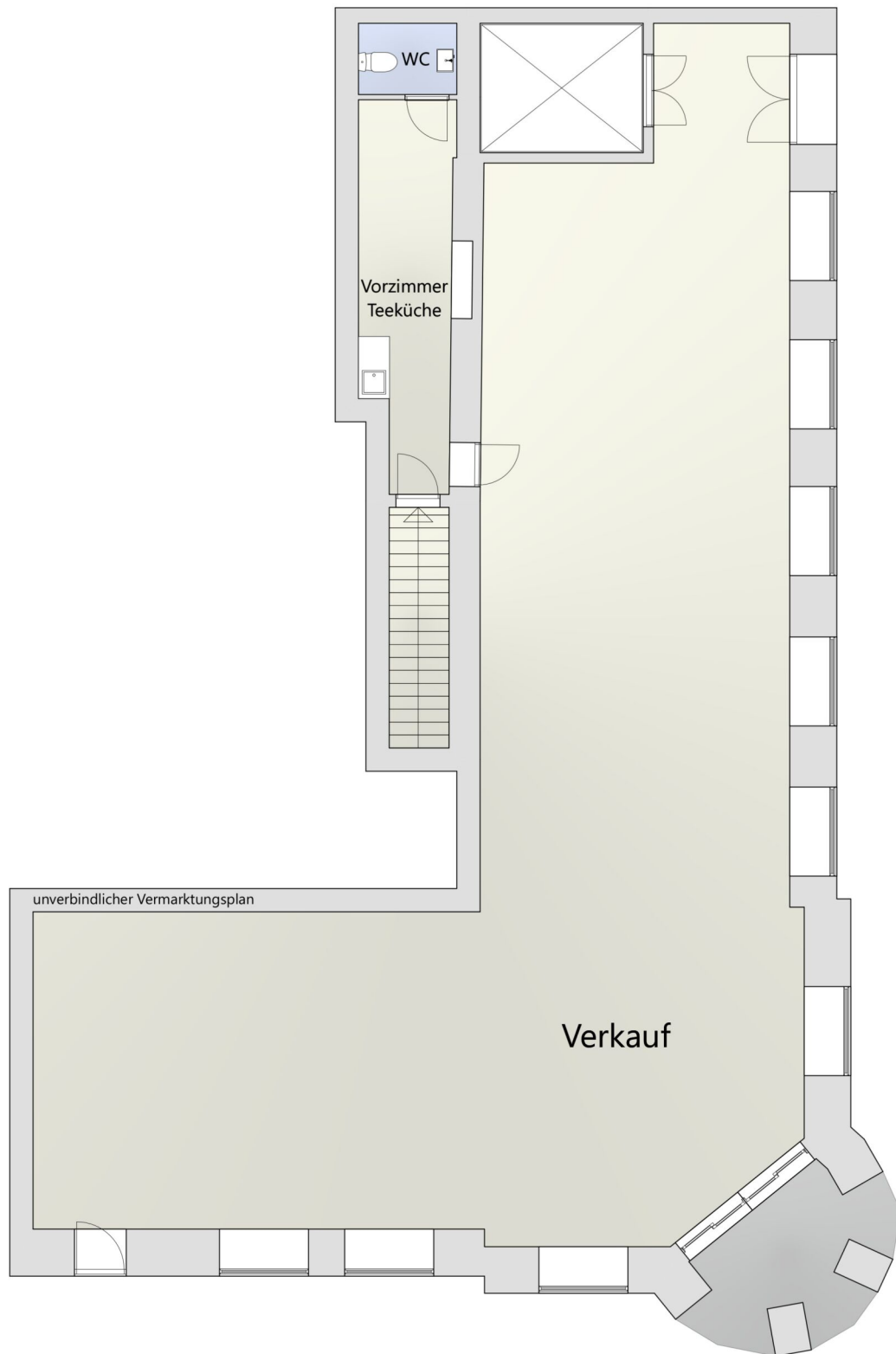
### Sonstige

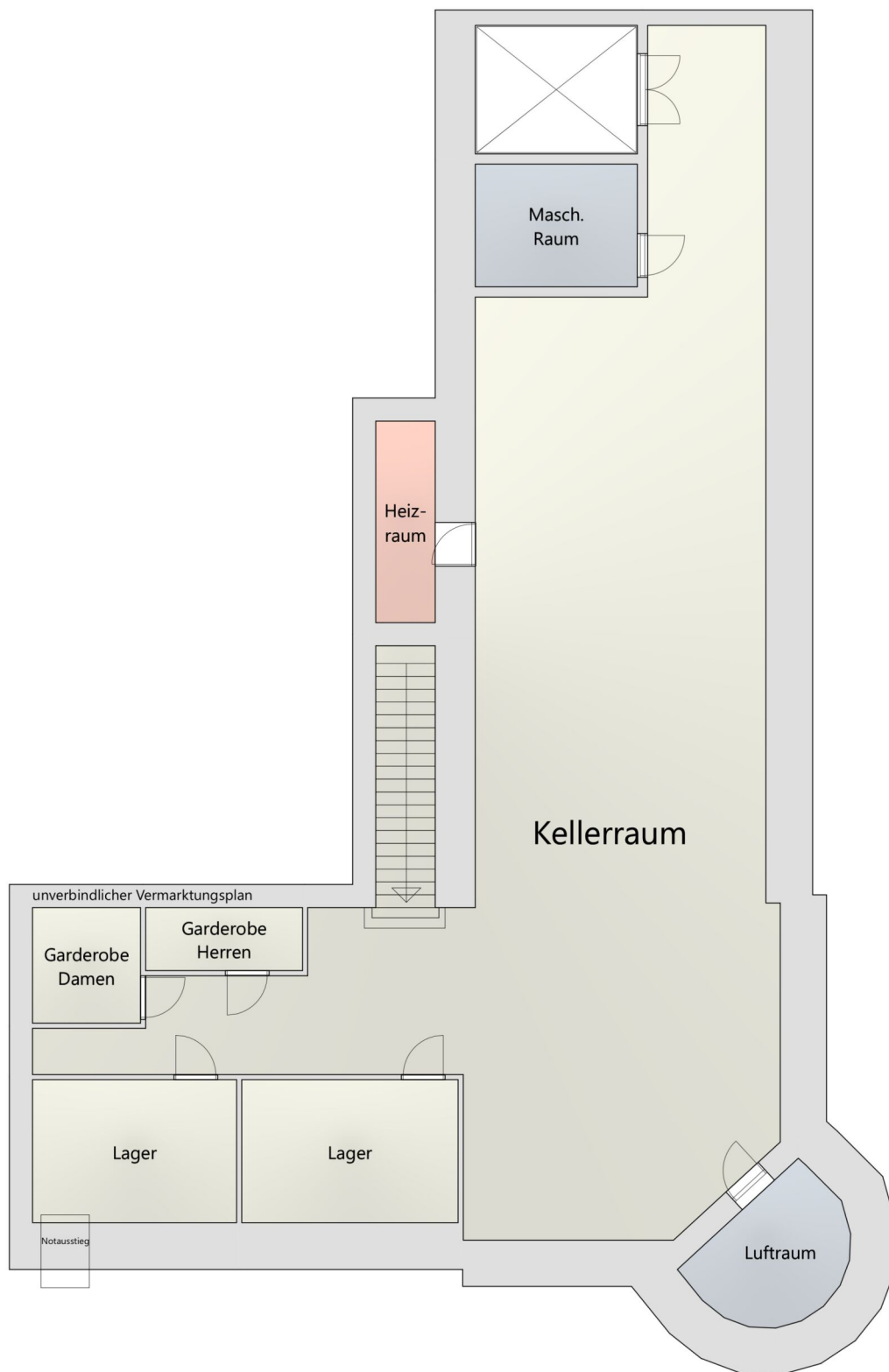
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne





# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at