


Ottakringer Straße 26/1/1, 1170 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56783

## Vielseitige Geschäftsfläche in frequentierter Lage auf der Ottakringer Straße Nähe U6-Station Alser Straße | Erstbezug | Fernwärme | Nachhaltiges Bauprojekt


**GESCHÄFTSLOKAL**  
VIELFÄLTIG. MODERN. ATRAKTIV.  
OHNE GASTRO & CAFÉ

- ca. 90 m² | TOP LAGE  
FLEXIBLE NUTZUNG
- GROSSE GLASSASSADE  
MAXIMALE SICHTBARKEIT
- HOHE RAUMHÖHE  
MODERNES DESIGN
- VIELSEITIG NUTZBAR  
SHOP, PRAXIS, STUDIO,  
ATELIER U.V.M.




**IHR GESCHÄFT  
AN DIESER TOP LAGE!**

**1 | BOUTIQUE & FASHION STORE**




- STÄRVOLLE PRÄSENTATION
- MODERN & ZEITLOS
- KLARE STRUKTUR

**2 | KOSMETIK & BEAUTY STUDIO**




- WOHLFÜHLAMBIENTE
- PRIVATSPHÄRE
- PREMIUM SERVICE

**3 | PRAXIS / ORDINATION**



- EMPFANG & WARTEBEREICH
- DISKRETION & RUHE
- PROFESSIONELL & MODERN

**4 | ATELIER / STUDIO / KREATIVRAUM**



- KREATIVER FREIRAUM
- FLEXIBLE NUTZUNG
- INSPIRIERENDES UMFELD

FLEXIBLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN (OHNE GASTRO)

- RETAIL / SHOP
- BEAUTY / WELLNESS
- PRAXIS / THERAPIE
- ATELIER / WORKSHOP
- SHOWROOM
- STUDIO / DESIGN
- DIENSTLEISTUNG

**IHR GESCHÄFT.  
IHRE ZUKUNFT.**  
TOP LAGE – TOP POTENZIAL.

KI bearbeitet



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

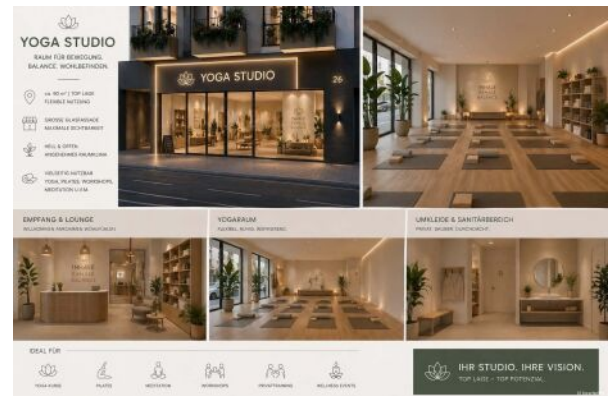
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Vielseitige Geschäftsfläche in frequentierter Lage auf der Ottakringer Straße Nähe U6-Station Alser Straße | Erstbezug | Fernwärme | Nachhaltiges Bauprojekt



## Lage

Yppenmarkt | Brunnenmarkt | U6 (Alser Straße)

Diese **attraktive Geschäftsfläche** befindet sich an der **stark frequentierten Ottakringer Straße im 17. Bezirk** unweit der **U6-Station Alserstraße** und bietet **ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung unterschiedlichster Geschäftsideen**. **Gelegen** ist die Geschäftsfläche **im Erdgeschoss eines neu errichteten und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Wohnbauprojektes**, welches **kurz vor Fertigstellung** ist.

Auf ca. **89 m<sup>2</sup> Nutzfläche** erwartet Sie eine **offen gestaltete Einheit** mit einer **Raumhöhe** von bis zu ca. **3,14 Metern**, die ein **großzügiges und repräsentatives Ambiente** schafft. Der **Grundriss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – von **Einzelhandel und Büro über Praxis, Studio oder Atelier** bis hin zu einem **modernen Showroom oder Dienstleistungsbetrieb**.

**Besonders hervorzuheben** ist die **großzügige Schaufensterfront**, die für eine **optimale Sichtbarkeit** und eine **ansprechende Präsentation Ihres Unternehmens sorgt**. Ergänzt wird das Angebot durch einen **Einlagerungsraum** im Keller sowie die **Vorbereitete Küchenanschlüsse in der Teeküche** und ein **WC**.

**Eine klassische Gastronomie sowie auch „Gastronomie-light“-Konzepte sind ausgeschlossen!**

**Die Fläche befindet sich derzeit im Edelrohnbau – kein Estrich, wodurch die Fläche bewusst flexibel gehalten wird, um individuelle Anforderungen und Ausbauwünsche eines zukünftigen Mieters bestmöglich berücksichtigen zu können.**

Die **Lage überzeugt** durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**. Die **Straßenbahnlinien 2, 9 und 44** befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während die **U6-Station Alser**

**Straße** in wenigen Minuten erreichbar ist.

## HIGHLIGHTS

- **Ca. 89 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Geschäftsfläche**
- **Zusätzlicher Einlagerungsraum** im Keller
- **Repräsentative Raumhöhe** von bis zu **ca. 3,14 m**
- **Traglast Bodenaufbau: 5 kN/m<sup>2</sup> (= 500 kg/m<sup>2</sup>)**
- **Großzügige Schaufensterfront** mit **ausgezeichneter Werbewirkung**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**
- **ÖGNI-Gold-zertifiziertes Gebäude**
- **Hervorragende Sichtbarkeit** und **attraktive Frequenzlage**

## MÖGLICHE NUTZUNGSKONZEPTE

- **Gesundheits- und Dienstleistungskonzepte**
- **Physiotherapie / Therapie**
- **Yoga-, Pilates- oder ähnliche Bewegungskonzepte**
- **Architektur- oder Planungsbüros**
- **Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen**

## INFOS ZUR GESCHÄFTSFLÄCHE

- **NUTZFLÄCHE:** ca. 89,3 m<sup>2</sup>
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2,9 m<sup>2</sup> im Keller
- **AUSRICHTUNG:** Südost
- **GESCHOSS:** EG

## KONDITIONEN

**Hauptmietzins:** ca. € 22,00 netto/m<sup>2</sup> NFL zzgl. USt. p. M. (u. a. abhängig von etwaigen Ausbauevereinbarungen)

**Betriebskosten:** ca. € 3,00 – 3,50/m<sup>2</sup> NFL p. M. (noch vorläufige und unverbindliche Schätzung der Hausverwaltung)

**Befristung:** nach Vereinbarung

**Kündigungsverzicht:** nach Vereinbarung

**Beziehbar ab:** nach Vereinbarung

**Kaution:** 3 BMM bzw. nach Vereinbarung

**Vergebührung:** lt. Gebührengesetz

**Provision:** 3 BMM zzgl. 20 % USt.

**Die konkreten mietvertraglichen Rahmenbedingungen und Konditionen – insbesondere Befristung, Kündigungsverzicht sowie mögliche Ausbauevereinbarungen – werden individuell mit einem zukünftigen Mieter abgestimmt.**

**Ein Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein! Keine Vermietung an unecht steuerbefreite Branchen/Unternehmen möglich!**

---

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit**

**zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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. 89,47 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Kellerfläche:	ca. 2,96 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2026
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.03.2031
		HWB:	<b>B</b> 31,1 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

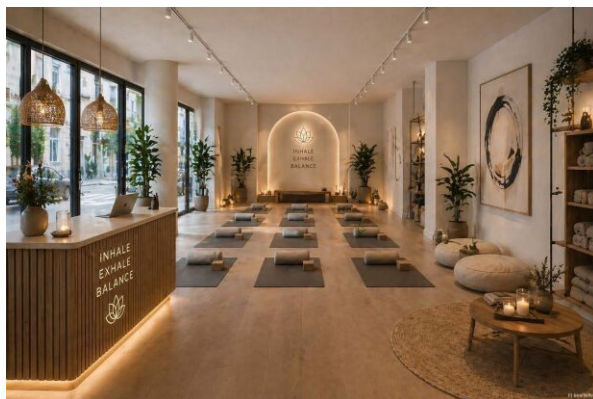
## Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Teeküche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.684,10 €	Kautions:	8.052,30 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	22,00 €	Provision:	8.052,30 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,00 €		
Miete:	1.968,34 €		
Betriebskosten:	268,41 €		
Umsatzsteuer:	447,35 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.684,10 €		

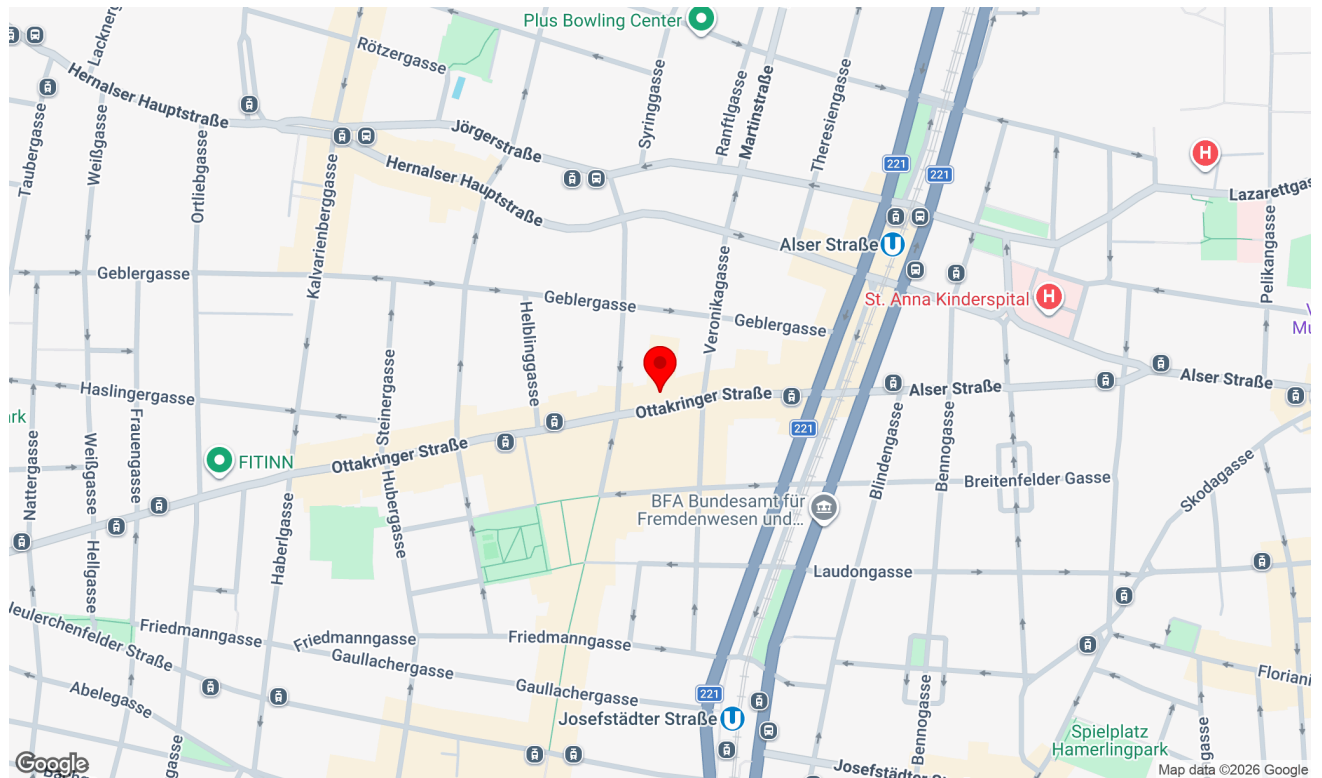
## Weitere Fotos





## Lage

Ottakringer Straße 26/1/1, 1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	300 m
Klinik	225 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	625 m

### Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	325 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	3.300 m

### Kinder & Schulen

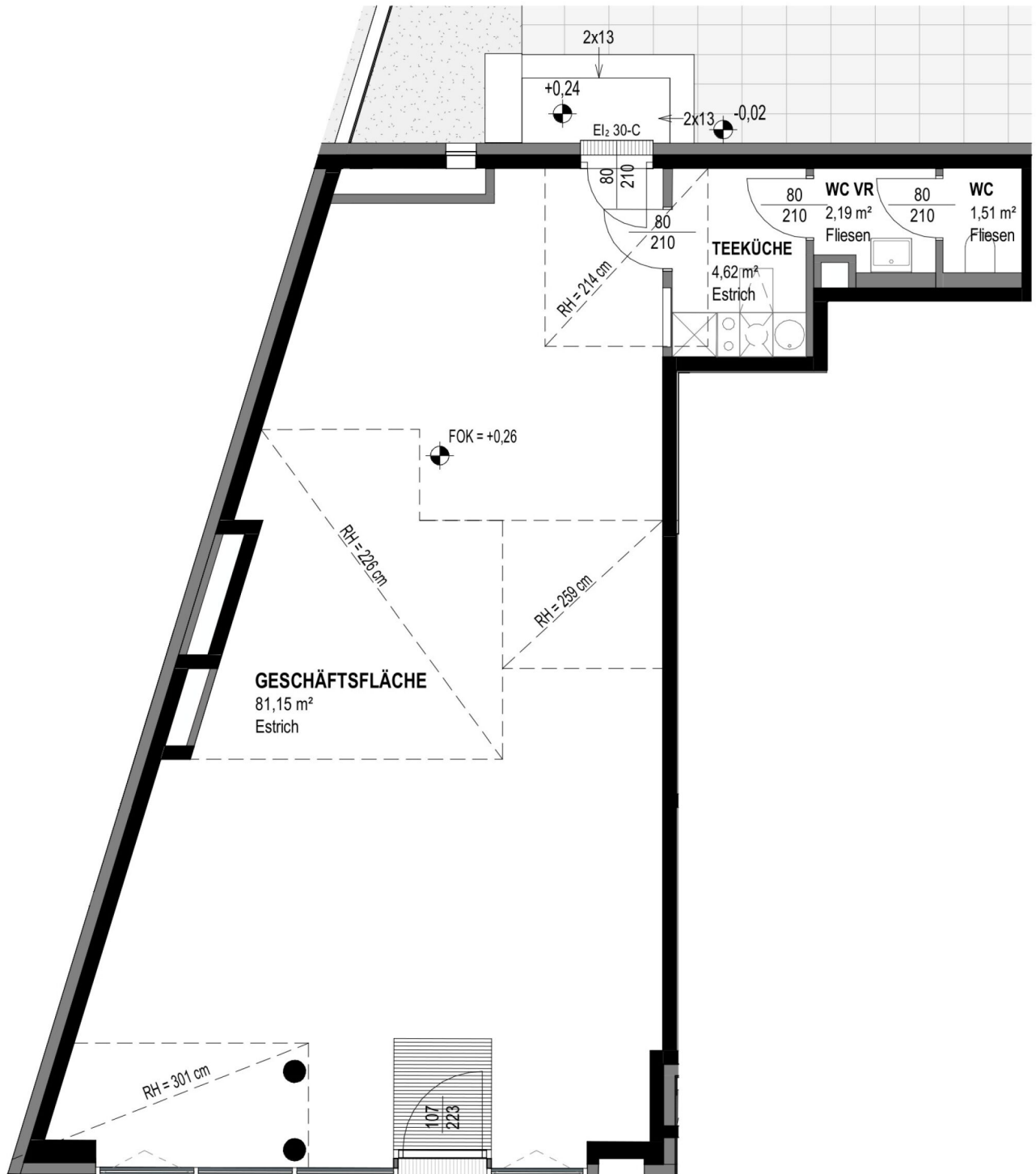
Schule	150 m
Kindergarten	175 m
Universität	350 m
Höhere Schule	700 m

### Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	175 m
Post	500 m
Polizei	275 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