

## Eckgeschäftslokal nahe KARLPLATZ zu Mieten/1040 WIEN



**Objektnummer: 13707**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.049,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.518,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	469,00 €
<b>USt.:</b>	503,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **FAIRIN Immobilien Team**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27513  
H +43 699 166 00 166  
F +43 1 95 30 500

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





# Objektbeschreibung

## Exklusives Mietlokal in Spitzenlage nahe Karlsplatz

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Mietlokal in einer der begehrtesten Lagen im 4. Bezirk, nur wenige Schritte vom Karlsplatz entfernt. Das Lokal bietet auf ca. 205 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist geeignet für jede Art von Handel inklusive Lebensmittel Einzelhandel (LEH) oder Verabreichung von Snacks und Getränken erlaubt im Rahmen von LEH Nebenrecht. **Kein GASTRO MÖGLICH es gibt keine Lüftung!!!**

**Weiteren Fotos und Pläne auf Anfrage!**

## Raumaufteilung und Ausstattung

Das Lokal zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aus:

- **Gasträume:** Stilvoll eingerichtete Sitzbereiche in einem modernen Ambiente mit großzügigen Fensterflächen, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen.
- **Lagerräume:** Großzügige Lagerflächen für alle betrieblichen Bedürfnisse.
- **Büroräume:** Ein separater Bereich für Büro und Verwaltung sorgt für eine effiziente Organisation.

## Zusätzliche Ausstattung:

- Eine **Bar/Theke** sowie eine **Schauküche**, ausgestattet mit modernen Geräten, Möbeln, Geschirr und Gläsern, sind bereits vorhanden.
- **Gäste-WCs** für eine komfortable Nutzung.
- **Alle erforderlichen Genehmigungen** für den Betrieb sind bereits vorhanden.
- Das Lokal wurde im Jahr **2023 saniert**, sodass es sich in einem neuwertigen Zustand



befindet.

## Lage und Infrastruktur

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Karlsplatz bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. U-Bahnlinien (U4 und U1) sowie Straßenbahnen und Busse sind nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch das Lokal sowohl für Touristen als auch für Geschäftsreisende gut erreichbar ist. Die Umgebung ist geprägt von Kanzleien, Büros, Hotels und kulturellen Sehenswürdigkeiten – ideal für eine breite Zielgruppe.

## Nutzungsmöglichkeiten

Das Mietlokal eignet sich für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, darunter:

- **Gastronomiebetrieb:** Ob als Restaurant, Bar oder Lounge, das Lokal bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für den täglichen Betrieb.
- **Afterwork-Cocktailbar oder Lounge:** Aufgrund der attraktiven Lage und der großzügigen Flächen eine perfekte Location für After-Work-Events oder Cocktaillounges.
- **Events und Ausstellungen:** Das Lokal eignet sich ebenso für Firmenfeiern, Geburtstagsfeiern oder als Ausstellungsraum für Veranstaltungen.
- **Ablösesumme:** 125.000 Euro netto (Verhandlungsbasis)

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses exklusive Mietlokal in einer der besten Lagen Wiens zu mieten! Es bietet sowohl eine hervorragende Sichtbarkeit als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Geschäftsmodell.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 699 166 00 166 jederzeit zur Verfügung!

Telefon: 0699/ 166 00 166

E-Mail: [ib@fairin.at](mailto:ib@fairin.at)

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 WienSchwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **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