

**Attraktives Geschäftslokal in Bestlage am Nussdorfer
Platz – unbefristet zur Vermietung**



Objektnummer: 5288

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Nutzfläche:	240,28 m ²
WC:	2
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.296,49 €
Betriebskosten:	396,49 €
USt.:	659,30 €
Provisionsangabe:	

11.867,36 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

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







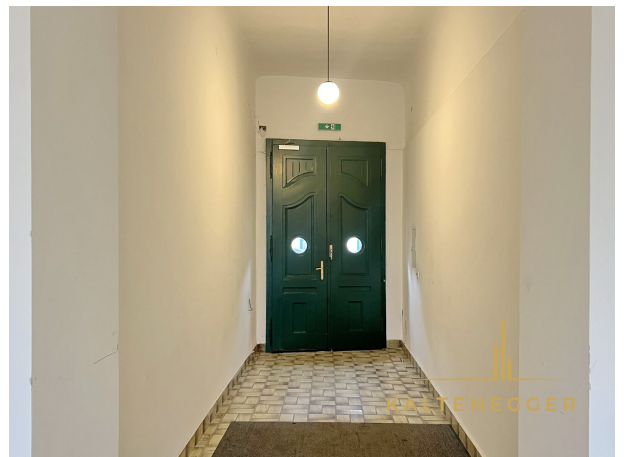














Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine ehemalige Filiale der **Bank Austria** in **Bestlage am Nussdorfer Platz**. Das **repräsentative Geschäftslokal** bietet auf rund **240 m²** vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

HIGHLIGHTS DES OBJEKTES:

- **Fläche:** ca. **240 m²**
- **Großzügige Fensterfronten** für optimale Sichtbarkeit und natürliche Belichtung
- **Barrierefreier Zugang:** Elektrische Eingangstür mit Windfang für bequemen Zutritt
- **Zusätzlicher Zugang** über das Stiegenhaus
- **Begehbarer Tresor (ca. 11,32 m²)** – vielseitig nutzbar (z. B. Lager oder Archiv)
- **Sanitäranlagen:** Getrennte Damen- und Herren-Toiletten
- **Teeküche:** Praktisch für Mitarbeiterpausen
- **Einlagerungsräume** für zusätzlichen Stauraum
- **Technikraum** für EDV und Haustechnik
- **Klimatisierung:** Teilklimatisiert für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen
- **Kellerabteil:** Großzügiges Kellerabteil mit ca. 80 m² zusätzlicher Lagerfläche

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Das Geschäftslokal eignet sich ideal für unterschiedliche Branchen, darunter:

- **Einzelhandel**
- **Büro- oder Dienstleistungsbetriebe**
- **Praxisräume für Ärzte oder Therapeuten**
- **Ausstellungsflächen oder Showrooms**
- **Fitnessstudio**
- **und vieles mehr!**

LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR:

Der **Nussdorfer Platz im 19. Bezirk** besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Passantenfrequenz. Die zentrale Lage bietet sowohl für Geschäftskunden als auch für Laufkundschaft optimale Bedingungen.

Perfekte Anbindung:

- **Direkt vor der Haustüre: Straßenbahnlinie D**, die in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum und zu den wichtigen U-Bahn-Anschlüssen führt
- **Bahnhof Heiligenstadt:** Ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt Wiens mit S-Bahn-, Regional- und U-Bahn-Verbindungen
- **Gute Erreichbarkeit mit dem Auto:** Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung

Attraktive Umgebung:

Döbling erstreckt sich vom Wienerwald mit den beliebten Ausflugszielen **Kahlenberg und Leopoldsberg** bis hinunter zur Donau und zum Donaukanal. Die Region ist bekannt für ihre traditionellen **Heurigen**, die Einheimische wie Touristen anziehen.

Neben den charmanten Weinlokalen konnte sich in Döbling auch eine **vielfältige Wirtschaftstätigkeit** entlang der Krottenbach-, Billroth-, Heiligenstädter und Döblinger Hauptstraße etablieren. In Kombination mit einer ausgezeichneten Wohnqualität sorgt dies für eine dynamische und kaufkräftige Umgebung.

Der nahegelegene **Bahnhof Heiligenstadt** zählt zu den wichtigsten Verkehrspunkten Wiens und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen. **Nussdorf selbst** überzeugt mit einem harmonischen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, wodurch das Viertel eine hohe Anziehungskraft für Kunden und Besucher genießt.

ENERGIEAUSWEIS:

Der Vermieter wurde von uns über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises gemäß **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)** schriftlich informiert. Der erforderliche Energieausweis wurde sachgemäß vorgelegt.

- **Energieeffizienzkennzahl: E**

- **HWB-ref: 189,5 kWh/m²a**

FAZIT:

Dieses Geschäftslokal bietet eine **einzigartige Gelegenheit**, sich an einem **attraktiven und gut frequentierten Standort** niederzulassen. Dank der **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten** und der **erstklassigen Infrastruktur** eignet sich das Objekt für zahlreiche Geschäftsideen.