

## Exklusives Geschäftslokal in Bestlage des 1. Bezirks



Außenansicht

**Objektnummer: 5998/503**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	73,33 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 58,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.901,90 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	90,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	301,90 €
<b>USt.:</b>	1.340,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.846,84 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

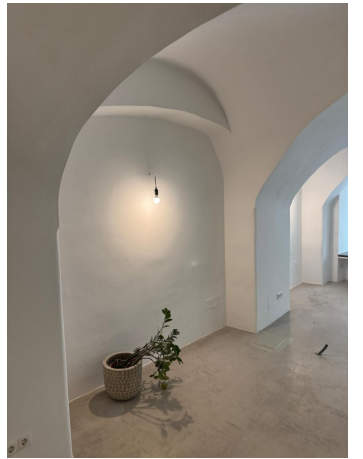


**GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175











## Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal mit Schaufenster zur Naglergasse befindet sich in einem Barockgebäude mit wunderschöner Fassade und Gewölbedecke.

Der Verkaufsraum verfügt über eine Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, inklusive Sanitäranlagen. Die Räumlichkeiten werden aktuell saniert und mit einer modernen Infrarot-Deckenheizung ausgestattet.

Das Objekt eignet sich beispielsweise für hochwertige Handelstätigkeit (keine Gastronomie).

### Lagebeschreibung

Ein idealer Standort für hochwertige Kundenfrequenz zwischen dem Goldenen Quartier und Graben, in unmittelbarer Nähe von U1, U3 und Bus 1A.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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