



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233325

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Anton Iakovlev

Tel: +4369910664010

iakovleva@immoloewin.com

Nutzfläche: 51.46m²

Geschäftslokal auf der Josefstädter Straße | 52 m² auf zwei Ebenen | ab Herbst beziehbar



Eine Adresse an der Josefstädter Straße macht Werbung fast überflüssig ? die Laufkundschaft kommt von selbst.

Dieses Geschäftslokal liegt direkt an der Haupteinkaufsstraße des 8. Bezirks und bietet auf zwei Ebenen alles, was Sie für Ihren Start brauchen: Schaufenster zur Straße, eigene Galerie, Klimaanlage und eine vollständige Ausstattung. Das Objekt ist derzeit vermietet und ab September 2026 verfügbar ? genug Zeit, um Ihr Konzept in Ruhe vorzubereiten.

Erdgeschoss ? 32 m² Straßenseitig gelegen, mit bodentiefem Schaufenster zur Josefstädter Straße. Tageslicht bis in den hinteren Bereich. Was immer Sie hier ausstellen, präsentieren oder verkaufen ? Passanten sehen es, bevor sie eintreten. Im hinteren Teil: Teeküche und eigenes WC.

Galerie ? 20 m²Über eine Holztreppe mit dem Erdgeschoss verbunden. Behördlich genehmigt (Baubewilligung MA 37, gemäß §70 Bauordnung Wien, 2014). Nutzen Sie die Fläche als Büro, Lager, Personalraum ? oder als erweiterte Ausstellungsfläche.

AusstattungMaßgefertigte Einbauschränke, Spiegel, Beleuchtung, Klimaanlage und Küche ? alles vorhanden. Ab September übernehmen Sie ein eingerichtetes Lokal ohne Renovierungsbedarf.

NutzungDer Wohnungseigentumsvertrag gestattet eine breite gewerbliche Nutzung:

Geschäftslokal, Einzelhandel, Büro, Praxis, Studio, Galerie, Friseursalon. Auch ein Café ohne eigene Speisenzubereitung ist grundsätzlich möglich ? bei Bedarf begleiten wir Sie durch den Genehmigungsprozess der MA 36.

LageJosefstädter Straße ? belebt, etabliert, hervorragend angebunden. U6-Station Josefstädter Straße fußläufig erreichbar, Straßenbahnlinien 2 und 5 direkt vor der Tür. Ringstraße und Rathaus in wenigen Minuten.

EckdatenKaufpreis: ? 299.000Gesamtfläche: ca. 52 m² (EG 32 m² + Galerie 20 m²)Betriebskosten:

? 233,99 brutto/Monat (inkl. Rücklage)Derzeit vermietet ? ab September 2026 verfügbarHWB:

207,2 kWh/m²a (Klasse F) | fGEE: 1,42 (Klasse C)EA gültig bis: 24.04.2029

Lokale in dieser Lage werden selten frei ? und kommen ebenso selten zweimal.

Besichtigung vereinbaren:Elena Iakovleva+43 699 1097 5030ImmoLöwin GmbH

Die ImmoLöwin GmbH ist als Doppelmakler tätig. Bei Ankauf fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Einige der verwendeten Fotos können mit Hilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet worden sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Nutzfläche: 51.46m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 207.2m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 1.42m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 135.46€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com