



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148952

erstellt am : 07.05.2025

Objekttyp: 33

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2100€

Straße: Josefstädter Straße

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Glaser

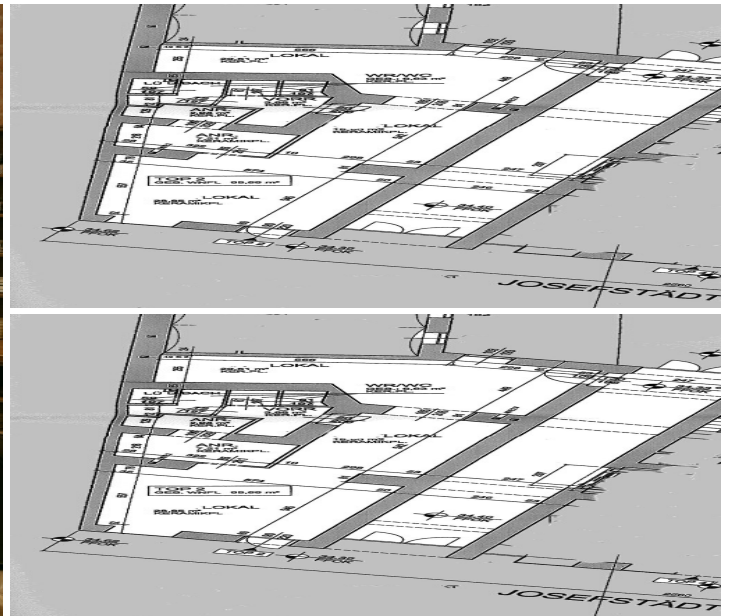
Tel:

wolfgang.glaser@wertimmobilien.at

Nutzfläche: 95m²

Grundfläche: 95m²

Ihr perfekter Standort in1080 Wien



Weitere interessante Objekte auf unserer Homepage - www.wertimmobilien.at

KEINE Gastronomie möglich!

Lage

Das zur Vermietung stehende Geschäftslokal befindet sich in einer bevorzugten Lage im 8. Bezirk in Wien, in der Josefstädter Straße 14.

Diese Gegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und das überdurchschnittlich hohe

Nettoeinkommen ihrer Bewohner, was sie zu einem idealen Standort für gehobene Geschäftskonzepte macht.

Ausstattung und Zustand

Das Lokal ist derzeit absolut voll sanierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für eine maßgeschneiderte Gestaltung.

Zu den erforderlichen Arbeiten gehören z.B. die Erneuerung von Bodenbelägen, Heizung, Wänden und Elektro-/Sanitäranlagen.

In der begehrten Josefstädter Straße im 8. Wiener Gemeindebezirk kommt ein rund 90m² großes Geschäftslokal zur Vermietung.

Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage nahe der Innenstadt und bietet nach einer umfassenden Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit, ein Geschäftslokal in dieser frequentierten Gegend ganz nach eigenen Vorstellungen im Inneren zu gestalten.

Lagebeschreibung

Die Lage des Objekts in der Josefstadt überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Josefstädter Straße ist eine belebte Einkaufsstraße mit hoher Fußgängerfrequenz, was für reichlich Laufkundschaft sorgt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und das bekannte Theater in der Josefstadt, wodurch zusätzlicher Publikumsverkehr generiert wird. Öffentliche Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Linien U2 (Station Rathaus) und U6 (Station Josefstädter Straße) sind schnell erreichbar. Ebenso halten mehrere Straßenbahnlinien (2, 5, 33) und der Bus 13A in der Nähe, wodurch Kunden und Mitarbeiter das Lokal bequem aus allen Richtungen erreichen können.

Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal umfasst ca. 90 m² Nutzfläche im Erdgeschoss eines stilvollen Wiener Altbaus. Es steht derzeit leer und befindet sich in unsaniertem Zustand, sodass eine umfassende Renovierung erforderlich ist. Wände, Boden sowie sämtliche Leitungen (Elektrik und Sanitär) müssen erneuert werden, und auch die straßenseitige Gebäudefront ist renovierungsbedürftig. Durch die nötige Sanierung ergibt sich jedoch der Vorteil, dass das Lokal im Inneren komplett neu gestaltet und an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden kann. Die Fläche ist gut proportioniert und bietet nach der Renovierung ausreichend Platz für einen großzügigen Kundenbereich sowie eventuelle Nebenräume (z.B. Lager, Personalraum).

Nutzungspotenzial

Ideal für einen Barbershop: Aufgrund der Lage und Raumgröße eignet sich das Lokal besonders gut für einen Barbershop oder Herrenfriseursalon. Die zentrale Position und die hohe Passantenfrequenz bieten optimale Voraussetzungen, um einen neuen Barbershop erfolgreich zu etablieren. Selbstverständlich sind auch alternative Nutzungen möglich. Denkbar wäre beispielsweise ein klassischer Friseursalon für Damen und Herren, ein Kosmetik- oder Nagelstudio, eine Boutique oder ein Showroom für andere Einzelhandelskonzepte.

Die offene Gestaltbarkeit der Fläche erlaubt es, verschiedenste Geschäftsideen umzusetzen ? von Dienstleistungen bis hin zum spezialisierten Fachgeschäft.

Vorteile für Mieter

Der derzeitige Rohzustand des Objekts bietet zukünftigen Mietern ungewöhnlich viel

Gestaltungsspielraum.

Ohne bestehendes Interieur oder Ausbauten können Raumaufteilung, Ausstattung und Design von Grund auf nach eigenen Vorstellungen realisiert werden.

Ob ein stilvoller Vintage-Barbershop mit Lounge-Charakter oder ein modernes Studio ? die Infrastruktur kann genau an das gewünschte Konzept angepasst werden.

Kurz: Sie haben die Möglichkeit, dieses Geschäftslokal komplett neu zu definieren und ein einzigartiges Ambiente zu schaffen.

Sonstige Informationen

Nutzfläche: ca. 90 m²

Vertragsart: Miete, unbefristeter Vertrag möglich (langfristige Anmietung erwünscht)

Verfügbarkeit: ab sofort bzw. nach Vereinbarung

Mietzins: auf Anfrage (zuzüglich Betriebskosten und USt.)

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Energieausweis: in Ausarbeitung ? die Energiekennzahlen werden nachgereicht

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<50m	Apotheke	<175m	Klinik	<625m	Krankenhaus	<975m	Kinder	<75m	Schulen	Schule	<75m	Kindergarten	<250m	Universität	<425m	Höhere Schule	<400m	Nahversorgung	Supermarkt	<50m	Bäckerei	<225m	Einkaufszentrum	<1.075m	Sonstige	Geldautomat	<175m	Bank	<175m	Post	<175m	Polizei	<375m	Verkehr	Bus	<175m	U-Bahn	<175m	Straßenbahn	<100m	Bahnhof	<200m	Autobahnanschluss	<3.400m
------------	------	---------	----------	----------	--------	----------	-------------	----------	--------	---------	---------	--------	---------	--------------	----------	-------------	----------	---------------	----------	---------------	------------	---------	----------	----------	-----------------	------------	----------	-------------	----------	------	----------	------	----------	---------	----------	---------	-----	----------	--------	----------	-------------	----------	---------	----------	-------------------	------------

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 95m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 95m²

Zimmer: 2

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2100€

Nebenkosten: 450€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Glaser

E-Mail: wolfgang.glaser@wertimmobilien.at