



Inserat ID: 210562

erstellt am : 18.03.2026

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

[nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

Nutzfläche: 142.4m<sup>2</sup>

## Repräsentatives Geschäftslokal mit optionalen Wohn-/Büroräumlichkeiten im Altbau



### BESCHREIBUNG

Attraktives Geschäftslokal mit Altbaucharme und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Dieses attraktive Geschäftslokal vereint klassischen Altbaucharme mit einer der begehrtesten Innenstadtlagen ? eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Investoren und Kreative, die einen bestens sichtbaren und vielseitig nutzbaren Standort suchen. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine markante Präsenz im Straßenbild und schaffen eine einladende Atmosphäre, die Kunden und Besucher gleichermaßen anspricht. Die klar strukturierte Raumaufteilung bietet ideale

Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte ? von Boutique, Studio und Showroom bis hin zu Praxis, Kanzlei oder modernem Dienstleistungsunternehmen.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was jedoch einen entscheidenden Vorteil mit sich bringt: Sie bieten die Möglichkeit, das Lokal nach eigenen Vorstellungen zu einem hochwertigen, repräsentativen Geschäftsstandort zu entwickeln. Die solide Bausubstanz, die typischen Altbaudetails und die angenehme Raumhöhe bilden eine hervorragende Basis für ein stilvolles, zeitgemäßes Konzept. Mit einer gezielten Modernisierung lässt sich hier ein echtes Prestigeobjekt schaffen ? mit deutlichem Wertsteigerungspotenzial.

Dank der ebenerdigen Lage und der hervorragenden Erreichbarkeit ist ein komfortabler Zugang für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet. Die Umgebung spricht für sich: Die Lage zählt zu den gefragtesten Adressen der Stadt, geprägt von hoher Frequenz, urbaner Eleganz und einer Infrastruktur, die sowohl geschäftlich als auch privat kaum Wünsche offenlässt.

Besonders attraktiv: Zusätzlich zum Geschäftslokal besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten im darüberliegenden Stockwerk zu erwerben. Diese können flexibel als Wohnung, Büro, Praxis oder als Erweiterung des Geschäftsbetriebs genutzt werden. Es handelt sich um zwei Tops, die getrennte Eingangsbereiche haben. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept ? von der reinen Gewerbefläche bis hin zur Kombination aus Arbeiten, Wohnen und Repräsentieren unter einem Dach.

Ob Sie ein reines Geschäftslokal mit starker Außenwirkung suchen oder eine smarte Lösung, die Wohnen und Arbeiten elegant verbindet ? dieses Objekt bietet Ihnen Flexibilität, Entwicklungspotenzial und langfristige Wertstabilität. Die Lage, der Altbaucharme und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen dieses Angebot zu einem echten Innenstadtjuwel.

Objektbeschreibung:

Geschäftsebene ? Erdgeschoss & Untergeschoss (ca 49 m<sup>2</sup>)

Die Geschäftsfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ideale Voraussetzungen für Büro, Praxis, Atelier, Studio oder Showroom.

Erdgeschoss (Geschäftsebene)

Zwei großzügige Büroräume - 22,20 m<sup>2</sup>, 20,44 m<sup>2</sup>

Repräsentativer Vorraum mit direktem Zugang

Sanitäreinheit (WC)

Helle, klare Raumstruktur ? ideal für Kundenempfang, Besprechungen oder offene Arbeitsbereiche

Untergeschoss (Lager- & Zusatzflächen ca. 94 m<sup>2</sup>)

Lager mit Kochgelegenheit

Großzügiges Lager/Archiv

Vorraum und Nebenräume - 5,20m<sup>2</sup>

Perfekt für Archiv, Warenlager, Atelier, Backoffice oder Technikräume

## Nutzung && Potenzial

Die Einheiten können gemeinsam oder getrennt genutzt werden.

Ideal für:

Kanzleien && Ordinationen  
Kreativ- und Beratungsagenturen  
Showroom + Büro + Lager Kombination  
Wohnen && Arbeiten unter einem Dach  
Exklusive Innenstadtwohnungen

Mit einer Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie in Top Lage ein außergewöhnliches Prestigeobjekt schaffen ? ein echtes Juwel mit langfristigem Wert. Sei es für geschäftliche Nutzung, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

## Lage && Infrastruktur

Perfekte Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße  
Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus  
Repräsentative Adresse für Unternehmen

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin. Für die Vereinbarung eines

Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 142.4m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Nebenkosten: 696.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at