



Inserat ID: 224778

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 33

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1421.17€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 46.52m<sup>2</sup>

## 46m<sup>2</sup>-Geschäftslokal: 2 Etagen, Nähe Schloss Schönbrunn



### Perfekte Geschäftsfläche in Toplage nahe Schloss Schönbrunn

Das Maisonette-Geschäftsfläche liegt im Erdgeschoss in einem klassischen Wiener Zinshaus mit großen Schaufenstern und ist direkt von der Straße aus begehbar, direkt neben dem berühmten Schloss Schönbrunn! Mit 46,52 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie die ideale Grundlage für kleine Unternehmen oder Start-ups, die von einer belebten Umgebung und einer erstklassigen Lage profitieren möchten.

Das Erdgeschosslokal in einem gepflegten Gebäude punktet mit einer flexiblen Raumgestaltung, für Ihre individuelle Einrichtung und einer Etagenheizung für angenehme Temperaturen. Eine eigene Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Das WC ist über das Stiegenhaus separat zu

begehen.

Der obere Bereich weist eine Raumhöhe von rd 1,60m aus und eignet sich ideal als Lager.

Die Lage ist unschlagbar: Umgeben von beliebten Lokalen und Geschäften zieht diese Gegend zahlreiche Besucher und Passanten an. Die U-Bahn-Station "Unter St. Veit" oder "Hietzing" sowie Bus- und Straßenbahnanbindungen sind nur wenige Schritte entfernt, sodass Ihre Kunden Sie mühelos erreichen können.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr Business an einem der gefragtesten Standorte Wiens zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und starten Sie durch!

Raumaufteilung:

- großer Geschäftsraum
- 1.Stock: Abstellraum
- getrennte Toilettenanlage

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U4-Station "Hietzing"
- Straßenbahnlinien 10, 49, 60
- Buslinien 56A, 56B, 58A, 58B

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20% USt.

Vergebührung

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 46.52m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 211.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.91m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1421.17€

Nebenkosten: 118.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)