

**INNENSTÄDTISCHE - Geschäfts-LOKAL - BÜRO / PRAXIS /  
ATELIER mit viel Potenzial - in Top Lage Wiens - Nähe  
URANIA!**



**Objektnummer: 6**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lorbeergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed.
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	86,89 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	86,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 98,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	354.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.074,12 €
Betriebskosten:	152,74 €
USt.:	30,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

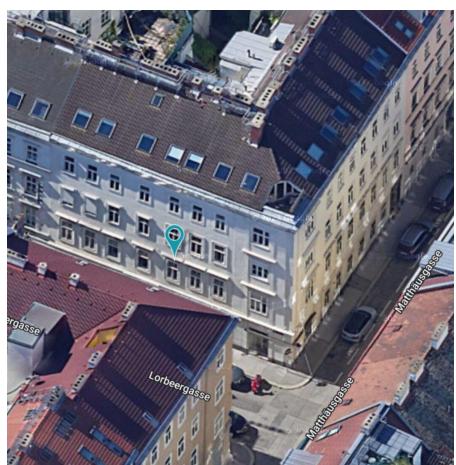
## Ihr Ansprechpartner



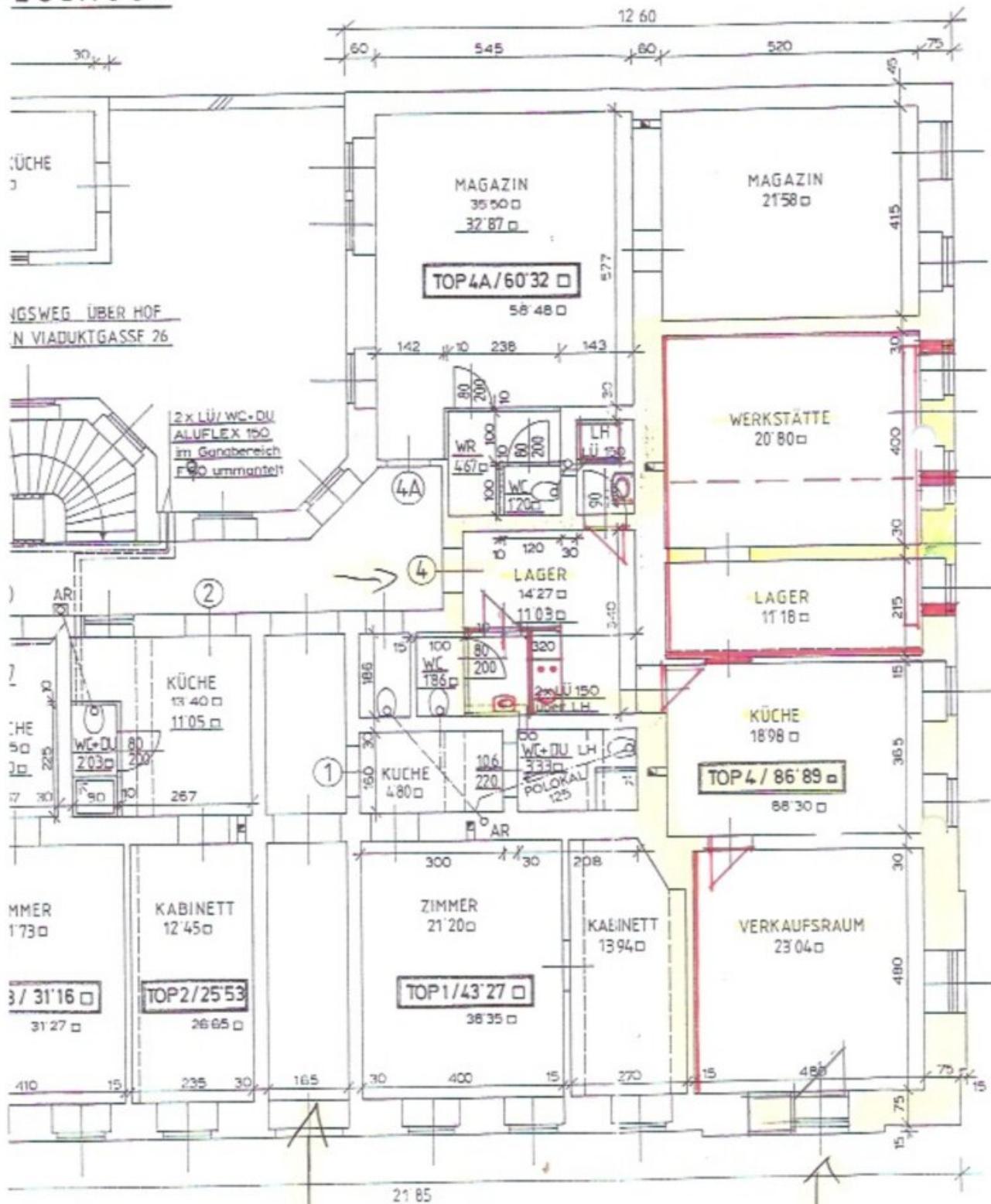
**Katharina Stöger**

Anker Immobilien Ges. m.b.H.  
Mosergasse 5  
1090 Wien





ESCHOSS



Streifen  
StiegenEinfang





## Objektbeschreibung

**INNENSTÄDTISCHE - Geschäfts-LOKAL - BÜRO / PRAXIS / ATELIER mit viel Potenzial - in Top Lage Wiens - Nähe URANIA!**

Zum Verkauf gelangt dieses hervorragendes **3-4 -Räume OBJEKT - RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG** - in einem sanierten Jahrhundertwendehaus - mit Straßenseitigen Eingang und weiteren Eingang über den Stiegenhaus in Top Lage - Nähe Hintere Zollamtsstraße - Erholungsgebiet PRATER - für gehobene Ansprüche!.

Das Objekt selbst, befindet sich direkt im Erdgeschoß ( barrierefrei ) mit zahlreichen Straßenseitigen-Fenstern und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

1-Raum mit ca. 24 qm;

2-Raum mit ca. 19 qm;

3-Raum mit ca. 12 qm,

4-Raum mit ca. 21 qm;

Stiegenhaus weiteres Eingang mit Vorzimmer;

**Die vorhandene Räumlichkeiten lassen die Herzen kreativer Planer / Gestalter höher schlagen!**

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ( Nähe Wien-Miette, Landstraße Hauptstraße, usw...) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln - wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, S-Bahn sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen, zahlreiche Gourmet- Gastronomien - zB: **DONAUKANAL, Urania, Erholungsgebiet - PRATER**, usw... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

**KAUFPREIS: € 354.000,-- lastenfrei! (mit WohnungsEigentum),**

**Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch dieser toller OBJEKT- Geschäftslokal Ihr EIGENTUM !**

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap