

**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 m²
Verkaufsfläche:	86,89 m²
Zimmer:	4
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,67 kWh / m² * a
Kaufpreis:	354.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.074,12 €
Betriebskosten:	152,74 €
USt.:	30,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

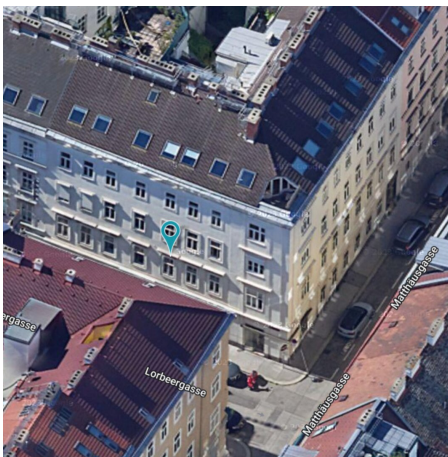
Ihr Ansprechpartner



Katharina Stöger

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



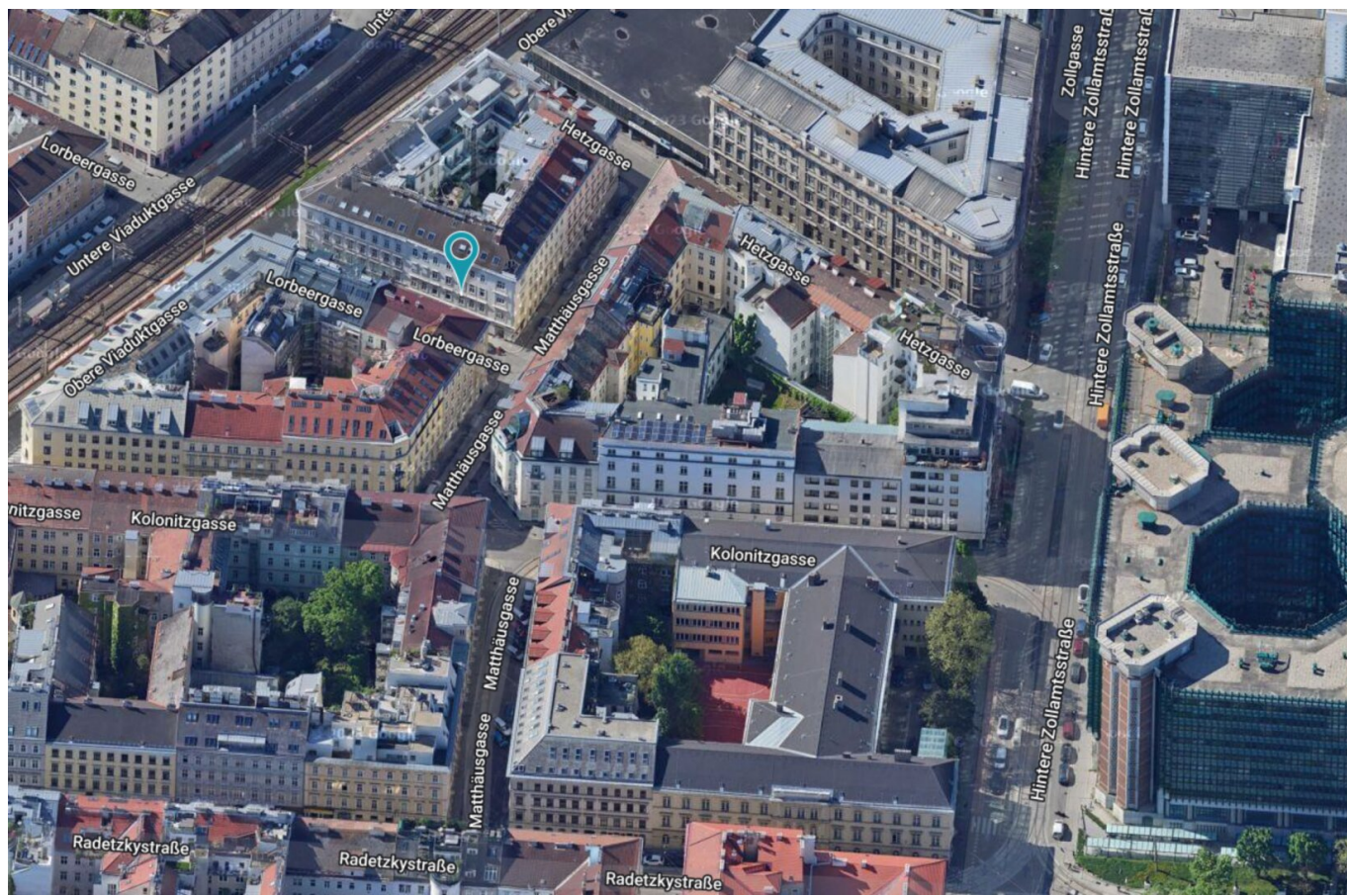


The architectural floor plan shows a complex arrangement of rooms with various dimensions and labels:

- MAGAZIN**: Two storage areas, one measuring 35'50" x 32'87" and another 21'58" x 41'5".
- WERKSTÄTTE**: Workshop area measuring 20'80" x 40'0".
- LAGER**: Storage room measuring 11'18" x 21'5".
- KÜCHE**: Kitchen areas, including one measuring 18'98" x 68'30" and another 13'40" x 11'05".
- ZIMMER**: Room measuring 21'20" x 38'35".
- KABINETT**: Office or cabinet area measuring 13'94" x 27'0".
- VERKAUFSRAUM**: Sales room measuring 23'04" x 48'0".
- TOP 1 / 43'27"**: Apartment unit with a total area of 38'35".
- TOP 2 / 25'53"**: Apartment unit with a total area of 26'65".
- TOP 4A / 60'32"**: Apartment unit with a total area of 58'48".
- TOP 4 / 86'89"**: Apartment unit with a total area of 88'30".

Other features include a curved staircase on the left, a central corridor labeled "GANGSWEG ÜBER HOF N VIADUKTGASSE 26", and various smaller utility spaces like "WC+DU" and "LH". Dimensions are provided for most rooms and overall sections.

StraßenFingering





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 Jahrhundertwende- Haus - 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