

++NEW++ INNENSTADTNAH! TOP-Gewerbeobjekt mit viel Potenzial! Auslagefront-Option! Perfekt für Einzelhandel, Büro und Klein-Praxis! U-BAHN & CAT



Objektnummer: 1587/64635

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	43,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	99,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	184.850,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Sonstige Kosten:	45,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



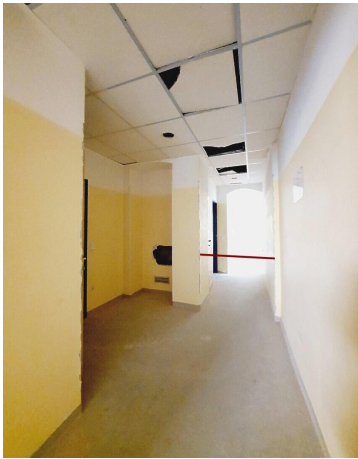
Sadia Alperovits

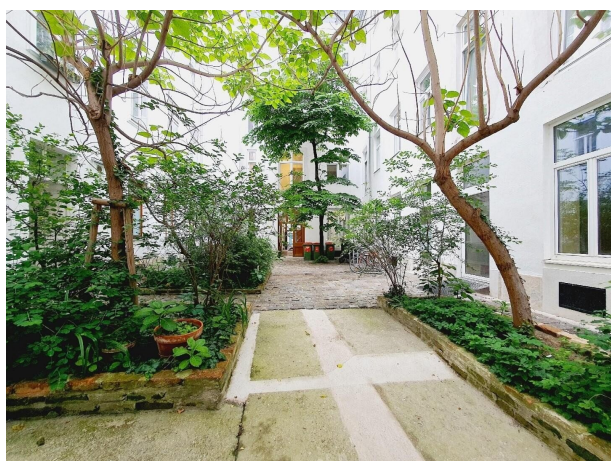
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

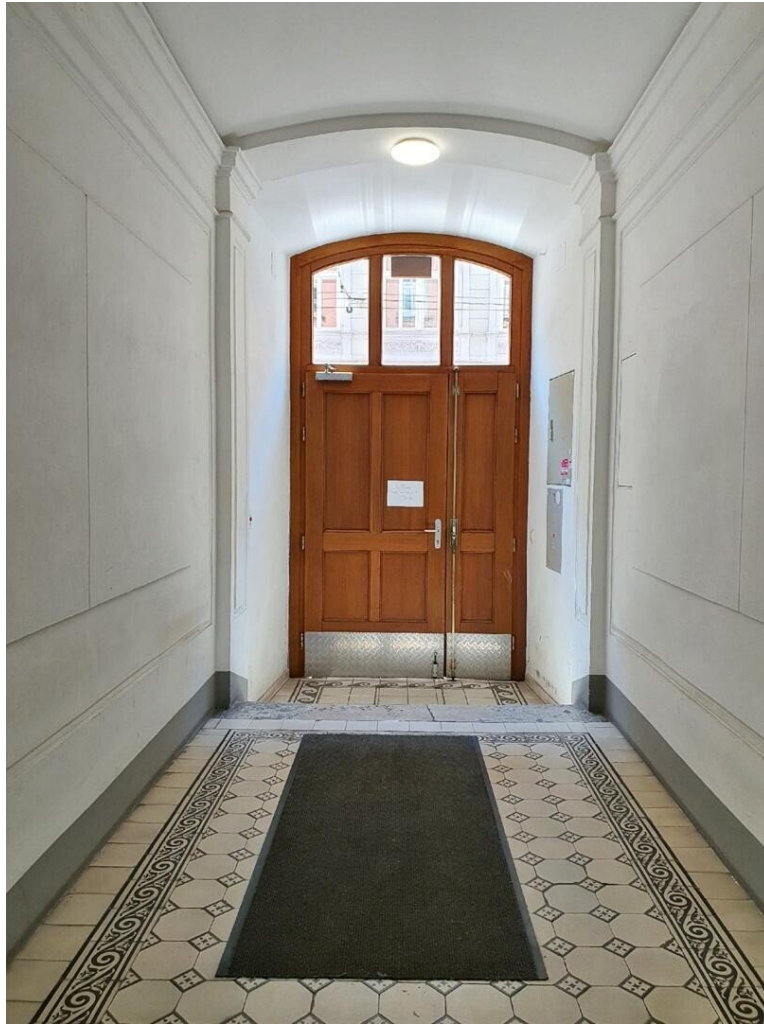
H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



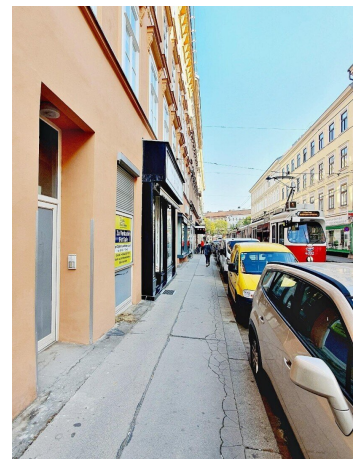




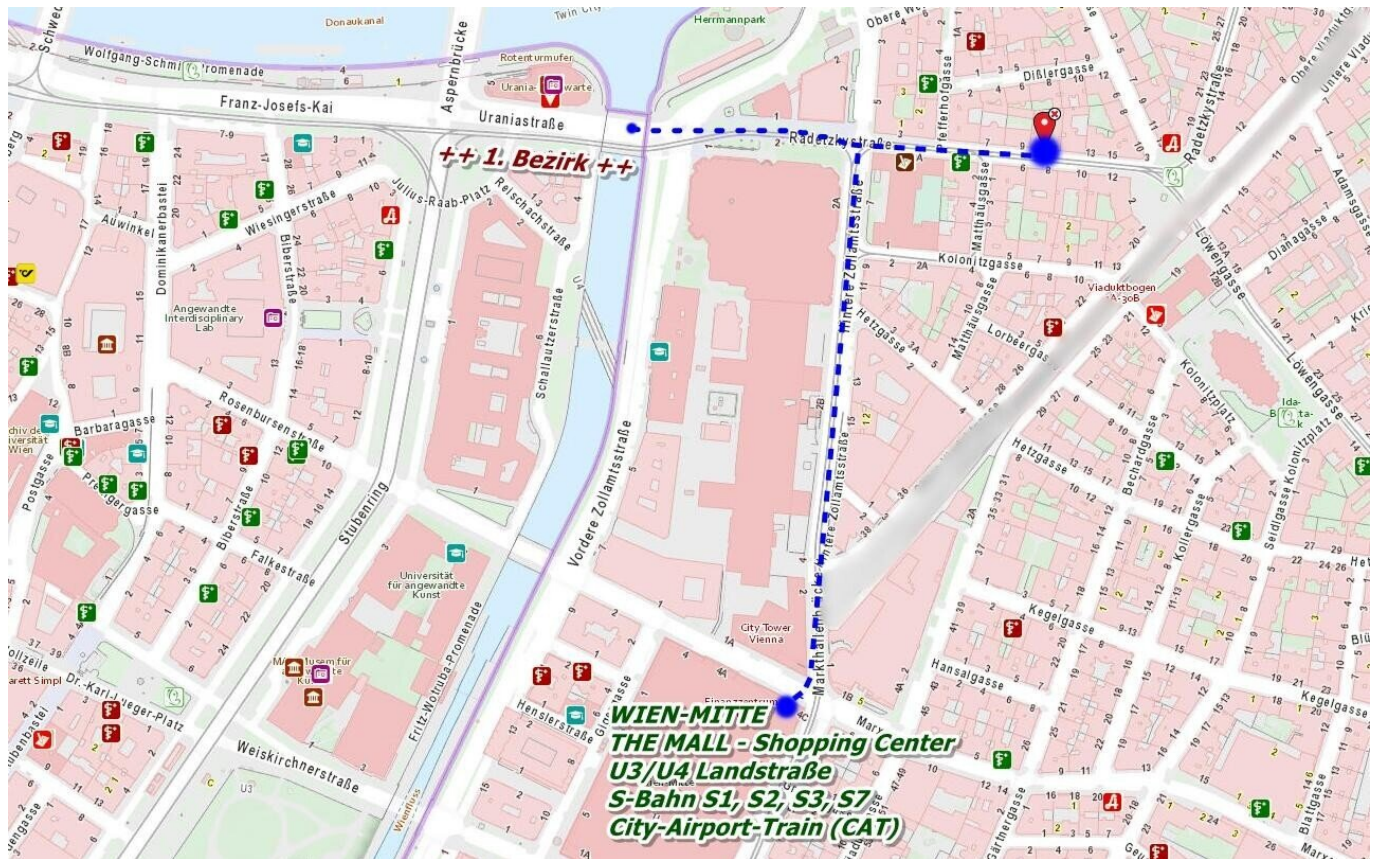


NUTZFLÄCHE:

Zimmer 1:	26,30 m ²
Flur:	7,56 m ²
Bad / WC:	3,50 m ²
AR:	4,15 m ²
SUMME:	41,50 m²







Objektbeschreibung

Perfektes GEWEREOBJEKT plus AUSLAGENFRONT-Möglichkeit für den EINZELHANDEL oder CITY-BÜRO-PRAXIS IN TOP LOCATION!

Charmantes Altbaulokal | TOP-Lage Nähe Urania | Gemeinschaftsgarten | Top-Infrastruktur & City-Shopping!

Zum Verkauf gelangt dieses entzückende Gewerbeobjekt ca. 43 m2 mit TOP-Potenzial wenige Schritte zum 1. Bezirk/Urania und (The Mall, U3+U4, CAT, S-Bahn).

Dieses Objekt befindet sich derzeit in einem Adaptierungsbedürftigen Zustand und kann daher nach eigenem Stil als Einzelhandel, City-Büro, Praxis, uvm... umgestaltet werden.

Große AUSLAGEFRONT (wie die benachbarten Geschäftslokale) sind mit Magistrat-Genehmigung möglich.

Tolle Raumaufteilung (siehe Grundriss):

- * großer Verkaufsraum
- * praktischer Abstellraum
- * Flur (viel Stauraum)
- * Bad/WC

AUSSTATTUNG:

Der Bestand wird wie liegt und steht verkauft. (Siehe Bestand-Flächenplan & Fotos.)
Wasseranschluss vorhanden!

HAUS:

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau!
Die Hausfassaden werden derzeit modern ausgemalt und erhalten somit einen neuen Glanz!
Der große charmanter Gemeinschaftsgarten ist ein perfekter nahegelegener, fast privater Rückzugsort ins Grüne zum Entspannen.

BESTLAGE:

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist einfach hervorragend!
Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Banken, Post
sind fußläufig entfernt. Zusätzlich befinden sich viele interessante Restaurants in der

Umgebung.

Auch Ärzte und Medizinischer Versorgung sowie ein breites Bildungsangebot Kindergärten, Schulen und Gymnasien.

Weitere Highlights in der Umgebung: Donaukanal, Stadtpark, The Mall-Wien Mitte, die Innenstadt.

In rund nur 5 Gehminuten entfernt haben Sie ein großes Auswahl an Öffentliche Verkehrsanbindung:

= U3/U4 Wien-Mitte Landstraße

= U1/U4 Schwedenplatz

= Diverse S-Bahnlinien (Bahnhof Landstraße, direkt zum Flughafen)

= CAT - City-Airport-Train

= Straßenbahnlinie 1, 2

= Bus Linien

KAUFPREIS:

Der Preis für diese einzigartiges City-Objekt beträgt EUR 185.000.- Lastenfrei.

VEREINBAREN Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap