

**++NEU++ NÄHE URANIA! TOP-Geschäftslokal mit  
Auslagenfront-Option! Perfekt für Geschäft, Büro oder  
Praxis! U-Bahn & CAT fußläufig!**



Straßenansicht (großer Portal nach Abstimmung mit MA möglich)

**Objektnummer: 1587/64642**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
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

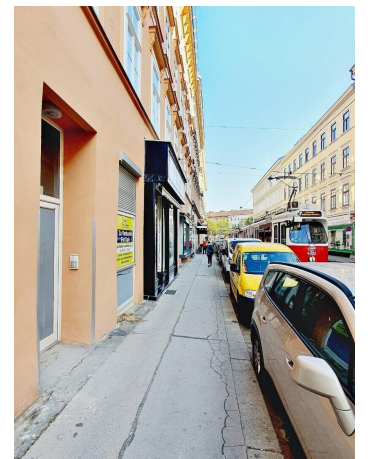
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











NUTZFLÄCHE:

Zimmer 1:	26,30 m <sup>2</sup>
Flur:	7,55 m <sup>2</sup>
Bad / WC	3,50 m <sup>2</sup>
AR:	4,15 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME:	41,50 m <sup>2</sup>





## NUTZFLÄCHE:

Zimmer 1:	26,30 m <sup>2</sup>
Flur:	7,55 m <sup>2</sup>
Bad / WC	3,50 m <sup>2</sup>
AR:	4,15 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUMME:	41,50 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**+++ PERFEKTES GEWERBEOBJEKT MIT AUSLAGENFRONT-MÖGLICHKEIT +++**

IDEAL FÜR EINZELHANDEL, BÜRO ODER PRAXIS IN TOPLAGE NAHE URANIA!

Charmantes Altbaulokal in Bestlage – Nähe Urania & Innenstadt

Gemeinschaftsgarten | Top-Infrastruktur | City-Shopping vor der Tür!

Zum Verkauf steht ein charmantes Altbaulokal mit ca. 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche und großem Entwicklungspotenzial, nur wenige Schritte vom 1. Bezirk und der Urania entfernt. Dank der ausgezeichneten Lage, einer möglichen Auslagenfront (nach Genehmigung von MA) und der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich dieses Objekt perfekt für Einzelhandel, ein City-Büro, eine Praxis oder viele weitere Nutzungskonzepte.

## **HIGHLIGHTS des Gewerbeobjekts:**

- \* Erstklassige Lage: Nahe Urania, Innenstadt, Stadtpark und Donaukanal.
- \* Große Auslagenfront möglich: Perfekt zur Präsentation Ihrer Marke (Genehmigung MA erforderlich).
- \* Charmanter Stilaltbau: Ein gepflegtes Gebäude mit frisch ausgemalter Fassade.
- \* Gemeinschaftsgarten: Ruhiger Rückzugsort im Grünen, ideal zum Entspannen.
- \* Adaptierungsbedürftig: Gestalten Sie die Fläche nach Ihren individuellen Anforderungen.

## **Raumaufteilung (siehe Grundriss):**

++ Großer Verkaufsraum – Ideal für Kundenbereich oder Büronutzung.

++ Praktischer Abstellraum – Zusätzlicher Stauraum für Lager oder Bürobedarf.

++ Flur mit Stauraummöglichkeiten – Für optimale Organisation.

++ Bad/WC – Funktional und kompakt.

### **Ausstattung:**

- Wasseranschluss und Strom vorhanden
- Heizung muss erneuert werden
- Verkauf im aktuellen Bestand (siehe Flächenplan & Fotos).

### Top-Lage & Infrastruktur:

Die hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Urania bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Banken) sowie Restaurants, Ärzte und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Zusätzliche Highlights in der Nähe:

- + The Mall – Wien Mitte für Shopping und Gastronomie.
- + Donaukanal & Stadtpark für Freizeit und Erholung.
- + Innenstadt mit ihren kulturellen und historischen Highlights.

### Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:

In nur 5 Gehminuten erreichen Sie:

U3/U4 Wien-Mitte Landstraße

U1/U4 Schwedenplatz

S-Bahnlinien (Wien-Mitte, direkte Flughafenanbindung)

CAT – City Airport Train

Straßenbahnlinien 1, 2

Diverse Buslinien

**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](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Alßmayergasse 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 <250m

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap