Großzügige 600 m² Gewerbefläche – kernsaniert & flexibel nutzbar I Nähe U3 Kendlerstraße

Objektnummer: 4076

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	620,00 m²
Zimmer:	5,50
WC:	4
Kaufpreis:	999.990,00 €
Kaufpreis / m²:	2.016,13 €
Betriebskosten:	744,09 €
USt.:	148,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

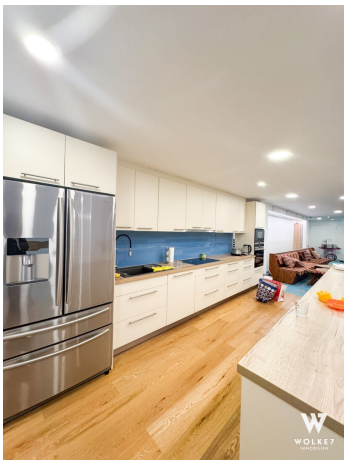
Ihr Ansprechpartner

Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24

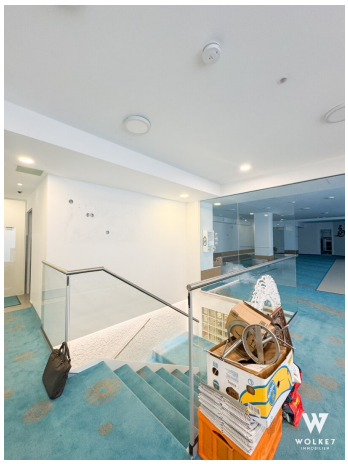
WOLKE7
IMMOBILIEN

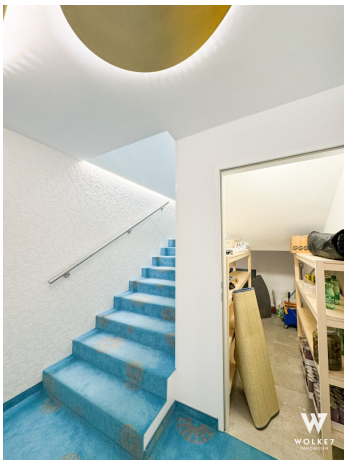


WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

ORDER NO: 352361-00
ITEM NO: 179616
QTY: 4 PCS
N.W: 20.4 KGS
G.W: 21.4 KGS
MEAS: 4.13 CUFT
BEBETO
WOLKE7
IMMOBILIEN





WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese großzügige Gewerbefläche im 16. Bezirk Wiens erstreckt sich über **ca. 620 m²** auf Erd- und Untergeschoss eines modernisierten Gebäudes. Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für verschiedenste gewerbliche Nutzungen – ob Büro, Praxis, Kindergarten oder exklusiver **Gewerberaum.**

Die **kernsanierte Einheit** überzeugt mit einer flexiblen Raumaufteilung: **5 großzügige Zimmer**, durch **zahlreiche Rigipswände getrennt**, ermöglichen eine maßgeschneiderte Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine **moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten**, eine offene Wohnküche und einen Mix aus **Fliesen- und Teppichboden** mit **Fußbodenheizung** für optimalen Komfort.

Technische Highlights wie **eine neue Elektrik, ein integriertes Lüftungssystem für Klimatisierung, schallgedämmte Türen sowie eine Deckendämmung für Lärmschutz** sorgen für beste Bedingungen. Ein **Chipkartensystem für den Eingang** und Überwachungskameras bieten zusätzliche Sicherheit.

Die **hervorragende Infrastruktur** mit direkter Anbindung an **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den Bahnhof** macht diese Immobilie besonders attraktiv. In der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Universitäten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Hard Facts:

- ca. 310 m² im Erdgeschoß und ca. 310 m² im Untergeschoß
- 5 großzügige Zimmer, welche durch Rigipswände getrennt sind
- 2021 kernsaniert
- Siemens-Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Neue Elektrik

- Beamer mit elektrischer Leinwand
- Gas-Zentralheizung & Lüftungssystem
- Überwachungskameras & Chipkartensystem
- Schallgedämmte Türen & Deckendämmung
- Top-Anbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof
- Eigene Garage

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: EUR 999.990,-

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: € 744,09 (zzgl. 20% USt: € 148,82)

Heizkosten: € 235,32 (zzgl. 20% USt: € 47,06) -> werden mit der Betriebskostenvorschreibung abgerechnet.

Warmwasser: € 222,00 (zzgl. 20% USt: € 44,40) -> werden mit der Betriebskostenvorschreibung abgerechnet.

Reparaturfonds: € 490,08

Gesamtkosten (inkl. USt): € 1.931,77

Ich stehe Ihnen jederzeit für eine Besichtigung zur Verfügung – auch an Sonn- und Feiertagen.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen!

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: +43676 5028824

E-Mail: n.ismail@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap